

الجمهوريــــة الجزائريـــــة الديمقراطيـــة الشعبيـــــة

وزارة التعليــم العــــالي و البحــث العلمــي

جامعــــة العقيــد الحــــاج لخضــر – باتنـــــة –

كليـــــة العلــوم الاقتصاديـــة والتجاريـــة وعلـــوم التسييـــر

قســـم الاقتصــــاد



دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن في الجزائر
دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني SRH

مذكــرة مقــدمـــة ضمـــن متطلبات نيـــل شهـــادة الماجستيــــر في العلوم الاقتصاديـــة

تخصص: اقتصاد التنمية

إعداد الطالب:

عيسى بوراوي

إشراف الأستاذ الدكتور:

عمــار زيتـوني

لجنة المناقشة:

أعضاء اللجنة	الرتبة	الجامعة الأصلية	الصفة
د. ديلمي لخضر	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة	رئيسا
أ .د.زيتوني عمار	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة	مقررا
أ.د. عيسى مرازقة	أستاذ التعليم العالي	جامعة باتنة	عضوا
أ.د. موسي عبد الناصر	أستاذ التعليم العالي	جامعة بسكرة	عضوا

السنة الجامعية:

2014-2013

بسم الله الرحمن الرحيم

الدعاء:

يارب...لا تدعنا نصاب بالغرور إذا نجحنا و لانصاب باليأس إذا فشلنا .... بل ذكرنا دائما بأن الفشل هو التجارب التي تسبق النجاح.

يارب...علمنا أن التسامح هو أكبر مراقب القوة و إن حب الانتقام هو أول مظاهر الضعف.

يارب.... إذا جردتنا من نعمة الصحة أترك لنا نعمة الايمان.

يارب... إذا ساءنا الناس أعطنا شجاعة العفو.

يارب ...إذا نسيناك فلا تنسانا.

يارب...إذا جردتنا من النجاح أترك لنا العناد حتى نتغلب على الفشل...

آمين يارب العالمين.

الإهداء:

بسم من تقدمت ذاته وجلت قدرته، أحمد الله الذي علم بالقلم ، علمتني معاناتي أن الحياة ألم يخفيه أمل و أمل يحققه عمل، وعمل ينهيه أجل وبعد يجزي المرء بما فعل....

أهدي هذا العمل المتواضع، إلى من نزل فيهما قوله تعالى" واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغيرا " صدق الله العظيم.

إلى التي فضلها لا ينقطع وعطفها لا ينتهي، الى التي تسامرت بالدعاء و الحيرة في انتظار تخرجي، الى التي ناشدت نجاحي طويلا ، رمز الحنان و التربية، الى امي الحبيبة و الغالية حفظها الله ورعاها .

الى الذي قسم ان تشرق شمس العلم على ابنه، الى الشخص الذي سيدي لو مدحتك الدهر كله ما استطعت ان اوفي بحقك من العطاء الى ابي الغالي حفظه الله ورعاه .

الى القلوب التي تفيض حنانا وحبا إلى من هم سندي في الحياة الى اخوتي: حسان، باهي، مريم، وفاء.

إلى من أنار لي الطريق، وكانت نصائحه أفضل رفيق، إلى ذي القلب الرقيق، الأخ و الصديق إلى الغالي و مثلي الأعلى "باسط".

إلى شريكة حياتي زوجتي.

الى الذين جمعني بهم القدر تحت رحاب العلم و الادب، فكانوا نعم الاخوة و الاخوات، ونعم الزملاء، و الى كل من سعدت بلقائهم و سررت بمعرفتهم في حياتي، الى كل من ساعدني في انجاز عملي هذا سواء من قريب او من بعيد، وأخص بالذكر حمه.

الى كل انسان يحب الخير لامته و يسعى جاهدا من اجل رفع مستواه العلمي .

عيسى بوراوي

الشكر والتقدير:

اللهم أنفعنا بما علمتنا اللهم لك الحمد حتى ترضى، ولك الحمد بعد الرضا و صلى اللهم وبارك على سيدنا محمد عليه أفضل الصلاة و أزكى التسليم.

نحمد و نشكر الله الذي وهبنا التوفيق و السداد ومنحنا الرشد و الثبات وأنار لنا طريق العلم لإتمام هذا العمل الذي نرجو أن يكون ذخرا لنا في ميزان الحسنات يوم القيامة.

ومن هذا المنطلق أتقدم بالشكر الجزيل إلى الذي كان لي الأستاذ و المرشد.

الدكتور المشرف "عمار زيتوني" عن تفصله بالإشراف على هذه الرسالة، وعلى ملاحظاته القيمة.

وأتمنى له دوام الصحة و كل التوفيق في مشواره المهني في ظل التعليم العالي، و البحث العلمي.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساعدني و أفادني، و لو بكلمة سواء من قريب أو بعيد وأخص بالذكر الأستاذ و الخال بوراوي ساعد.

بوراوي عيسى

فهرس المحتويات:

قائمة الجداول

قائمة الأشكال

مــقــدمــة

مقدمة:

إن توفير السكن الــلائــق والــملائــم يــعــتــبر هــاجــســا يــشــغـــل بـــال الــمواطــن في مــخــتــلف الـــدول، حــيـــث تــولــيـــه الــحــكومـــات أهــمــيـــة بــالــغـــة وذلـــك لــما لـــه من أهــمــيـــة في تـــوفـــير الأمن والاستقرار للــمــواطــن وتـــحــقــيـــق الـــســـلم الاجتمـــاعي، وانعكاســات ذ لـــك عــــلى الانـــتـــاجــيـــة بـــصـــورة عـــامة .

أي ان السكن يعتبر حاجــة ضـــرورية للاســـتقرار أفـــراد المجتمـــع، ســـوآءا كان هذا الاستقرار نفسي او اجتماعي، وعليه فان فقـــدان هاتــــه الحاجـــة وعـــدم تـــوفر الأسرة على سكن لائق من حيث مرافقـــه (الخـــدمات العموميـــة، المـــدارس، النقـــل، التهوية، الأمن ...الخ) يعتبر أكبر عامـــل لا تشـــار الآفـــات الاجتماعيـــة مـــن جهـــة، وزيادة معدلات الوفيات وارتفاع نسبة التسرب المدرسي.

ويعتبر التمويل سواء لأغراض التوســعات الرأســمالية أو التشــغيلية البعــد الاساسي في نجاح المشروعات علـــى اخـــتلاف طبيعتهـــا وظروفهـــا، وذلـــك بجانـــب العوامل الاخرى المحيطة بظروف الشغيل، ولأتكمن المســـألة فـــي التمويـــل فـــي حـــد ذاته بل تمتد أيضا إلـــى نوعيتـــه، وآجالـــه، بالإضـــافة إلـــى تكلفتـــه باعتبارهـــا مـــن المحددات الأساسية التي تؤخذ بعين الاعتبار عنـــد التقريـــر بشـــأن خطـــط الإنتـــاج و سياسته في المؤسسات المختلفة.

حيث يشكل قطـــاع الإســـكان قـــاطرة للتنميـــة الاقتصـــادية والاجتماعيـــة والثقافية، وأداة لإقرار دولة الحق والقـــانون وتثبيـــت مبـــادئ الإنصـــاف والمســـاواة، كما يعتبر ضرورة للاستقرار النفســـي والاجتمـــاعي للإنســـان، لـــذا فـــإن موضـــوع السكن يعد من ضمن أولويات الدول وذلـــك ممـــا يلزمهمـــا بوضـــع آليـــات لتجـــاوز الاختلالات التي يعرفها قطاع السكن واتخاذ التدابير اللازمة لوضع حد لها.

وقد تبـــين أن الاخــتلالات فـــي قطـــاع الســـكن لا تســـتدعي إصـــلاحات تشريعية وإدارية فقط بل إيجاد آليات ومصادر تمويل جديدة لدعم القطاع.

في حين تعتبر مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليـــات والأســـاليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتقدمة لتمويل العقار حيـــث كانـــت البدايـــة الأولى لعمليات التمويل الرهني في أوروبا وتحديدا فـــي (فرنســـا، ألمانيـــا، إســـبانيا، سويسرا، والدول الإسكندنافية) وذلك بعد إعادة تطوير نظام بنوكها العقارية، فالســـبب الجوهري لظهور عمليات إعادة التمويل الرهني يرجع إلى عجز البنـــوك ومؤسســـات الادخار على تقديم القروض طويلة الأجل، بالإضافة إلى تفاقم أزمة الســـكن غيـــر أن الدور الريادي كان للولايات المتحدة في مجال إنشاء وتطوير أنظمة إعـــادة التمويـــل الرهني التي انعكست آثارها إيجابا على تحسين قطاع السكن والسوق العقارية، الأمـــر الذي دفع بالعديد من الدول إلى اختيار النموذج الأمريكي ومن بينها الجزائر التي قامت هي أيضا بإنشاء أول شركة مالية في إعادة تمويل القروض العقارية الممنوحة لفائـــدة السكن سنة 1998.

<u>أهمية الموضوع:</u>

يعتبر موضوع التمويل العقاري وإعادة التمويل الرهني من أهم المواضيع التي عرفت انتشارا واسعا وتأثيرا كبيرا على طبيعة الأنظمة المصرفية في الكثير من بلدان العالم، كما أكدت الدراسات التطبيقية في هذا المجال أن التمويل العقاري له آثار ايجابية على المستويين الاقتصادي والاجتماعي، وهذا ما يتفق مع خطة الإسكان التي باشرتها الدولة الجزائرية في العشرية الأخيرة، و كذا إصدار حزمة من التشريعات الهادفة إلى إنعاش السوق العقاري، من بينها القانون الجديد المتضمن إلغاء القروض الاســـتهلاكية وتوجيهها لدعم التمويل العقاري، وكذا تحمل خزينة الدولة الفوارق في نســـبة الفوائـــد المطبقة على القروض الخاصة باقتناء السكنات العائلية، و الإعانات المالية لذوي الدخل المنخفض.

ولن تتحقق تلك الأهداف المرسومة إلا بوجود هيئة مالية، بإمكانهـــا لعـــب دور الوسيط بين البنوك التجارية من جهة والسوق العقارية من جهة ثانية، وتشجيع جميـــع المصارف المشاركة على تقديم القروض السكنية بنسبة مخاطر متدنية، كل هذا مـــن أجل التغلب على مشكلة السكن وزيادة العرض في مجال الوحدات السكانية، وعليه فإن الهدف الأساسي لشركة إعادة التمويل الرهني والتي لها القدرة علـــى إعـــادة تمويـــل القروض العقارية هو تسهيل الحصول على القرض السكني لجميع المواطنين، والعمل على احترام الملاءة المفروضة من السلطات النقدية الجزائرية، على اعتبار أن القرض سلعة قابلة للتداول والمتاجرة.

إشكالية الدراسة:

يعتبر القرض العقاري نظام أو وسيلة لتمويل أنشطة الترقية العقاريـــة، وقـــد لوحظ أن القرض العقاري في الجزائر قد حقق نوعا مـــا بعـــض الأهـــداف السياســـية والاقتصادية والاجتماعية بفضل القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض والقـــوانين المعدلة له حيث أعطى للبنوك استقلالية اكبر في منح القروض.

غير أن هناك عوائق وأسباب تحد من تنمية الحظيرة السكنية في الجزائـــر تتمثل أساسا في النمو الديموغرافي المتزايد مقارنة بالعرض المتـــاح مـــن الوحـــدات السكانية، وغياب ثقافة القرض في المجتمع الجزائـــري، محدوديـــة الـــدخل الفـــردي بالإضافة إلى ارتفاع نسبة الفوائد، ومشكلات العدالة في التوزيع، والمضـــاربات فـــي العقار.

ومن هنا تبرز إشكالية هذه الدراسة في التساؤل الرئيسي التالي:

- **ما هو دور البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر؟**

ويندرج تحت هذا التساؤل مجموعة من التساؤلات الفرعية:

- ما هو مفهوم السكن؟ وما هي أهميته ووظائفه؟

- ما هي المشاكل التي تواجه قطاع السكن في الجزائر؟
- ما هي السياسات السكانية المتبعة في الجزائر؟
- ما مدى مساهمة البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن فـــي الجزائر؟
- ما مفهوم إعادة التمويل الرهني؟ وما هي آلياته؟
- ما هي مؤسسات إعادة التمويل الرهني؟
- ما هي المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الجزائر؟
- هل استطاعت المؤسسة (SRH) من التخفيف من حدة أزمة الســكن فـــي الجزائر؟

فرضيات الدراسة:

- يلعب قطاع السكن دورا اساسيا في استقرار الاجتمــاعي والاقتصـــادي للأفراد والمجتمعات.
- لم تؤدي الاصلاحات والقوانين المالية وصيغ التمويل الجديدة التي مست قطاع السكن إلى الحد من تفاف أزمة السكن في الجزائر .
- تساهم البنوك التجارية في تنشيط السوق المالية العقاريـــة، مـــن خـــلال عمليات التمويل و القروض العقارية الموجهة للاقتناء السكن.
- أدت العمليات التي قامت بها مؤسسة اعادة التمويل الرهني الـــى زيـــادة حجم القروض والسيولة لدى البنوك الموجهة لتمويل قطاع السكن في الجزائر.

الهدف من الدراسة:

تهدف الدراسة إلى:

- دراسة الإطار النظري للسكن.
- تحديد الأسباب المختلة لأزمة السكن في الجزائر.
- ما مدى مساهمة البنوك في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

❖ دراسة دور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الحد من أزمة السكن في الجزائر.

❖ تحديد أهم المشاكل التي تواجه مؤسسات إعادة التمويل الرهني .

❖ إبراز دور السلطات العامة واهم الجهود التي تبذلها سعيا منها لتطـــوير السوق الرهنية في الجزائر.

المنهج المتبع:

سنعتمد في معالجة إشكالية دراستنا على المنهجين الاستنباطي والاســـتقرائي، وذلك على النحو الذي سيمكننا من استعراض الجانب النظري للدراســـة مـــن خــلال استعراض العمليات التي تقوم بها البنوك ومؤسسات إعادة التمويل الرهني في تمويـــل السكن، وبتحليل دورها بالاعتماد على البيانـــات والاحصـــائيات المتحصـــل عليهـــا والأدوات المساعدة على ذلك.

تقسيمات الدراسة:

لقد تم تقسيم هذا الدراسة إلى أربعة فصول:

الفصل الأول: : مفاهيم عامة حول السكن والسياسات السكانية

تم من خلاله تناول أهم مفاهيم السكن والسياسات السكانية، والذي تناولنـــا في مبحثه الأول مدخل نظري للسكن، وأما في المبحث الثـــاني فتناولنـــا السياســـات السكنية، وفي المبحث الثالث سوق السكن ونظم التمويل العقاري.

الفصل الثاني: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر (1958-2014)

فقد تطرقنا من خلاله إلى تطور الحظيرة السكنية في الجزائر حيث تناولنـــا في مبحثه الأول إلى السياسات السكنية من خلال المخططات التنموية وفـــي المبحـــث الثاني إلى السياسات السكانية خلال فترة الإصـــلاحات (1990-2000) وأمـــا فـــي المبحث الثالث تناولنا السياسات السكنية خــلال مرحلـــة المخططـــات الخماســـية

(2000- 2014) في حين جاء في المبحث الرابع أزمة السكن واقع وآفاق الحظيرة السكنية في الجزائر.

الفصل الثالث: الأسواق المالية والبنوك العقارية في الجزائر

تم التطرق من خلاله إلى الأسواق المالية والبنوك العقارية في الجزائر، حيـــث تناولنا في المبحث الأول السوق المالية العقارية، وفي المبحث الثاني تمويـــل البنـــوك التجارية للقروض العقارية في الجزائر، وفي المبحث الثالث تناولنـــا دراســـة حالـــة القروض العقارية لبنكي: بنك التنمية المحليـــة (BDL) وبنـــك التـــوفير والاحتيـــاط (CNEP).

الفصل الرابع: التمويل الرهني في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH).

استعرض آليات التمويل الرهني في الجزائر من خلال دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)، حيث تناولنا في المبحث الأول ماهية إعادة التمويـــل الرهني، وأما المبحث الثاني السوق الرهنية في الجزائر ودور السلطات العمومية في تطويرها ، وأما في المبحث الثالث فتناولنا فيه ظهور شركة إعادة التمويل الرهني في الجزائر وأثرها على تمويل قطاع السكن، أما المبحث الرابـــع تناولنـــا فيـــه ظهـــور مؤسسة إعادة التمويل الرهني في الجزائر وأثرها على تمويـــل قطـــاع الســـكن فـــي الجزائر، دراســـة حالـــة إعادة التمويل الرهني في الجزائـــر مؤسسة اعادة التمويـــل الرهني(SRH) لبنك التنمية المحلية (BDL).

الفصل الأول: مفاهيم عامة حول السكن

و السياسات السكنية

الفصل الأول:

مفاهيم عامة حول السكن و السياسات السكانية

تمهيد:

يعتبر التطور الذي عرفه مجال السكن و التعمير، إحدى السمات الأساسية الهامة حيث ظهر هذا التطور عبر مراحل التاريخ وهو ينبع أصلا من تطور الحاجة البشرية إليه.

وتبلورت العديد من الدراسات الحديثة التي أخذ قطاع السكن نصيبا منها، وقد أعطت هذه الدراسات دفعا قويا للإلمام بالمشاكل التي عرفها هذا القطاع في حياة الأفراد أثناء مختلف برامجها.

فالاهتمام الكبير بالسكن بصفة عامة وبالسياسة السكنية بصفة خاصة من أجل معرفة التغيرات الجذرية والعميقة، التي عرفتها مختلف هياكل قطاع السكن، جعلت الكثير من المفكرين وعلى اختلاف تخصصاتهم الاقتصادية، والتقنية يولون الأهمية القصوى لمعرفة الأسباب الحقيقية لهذه المشكلة، و حتى يتسنى لهم في نهاية المطاف الخروج بالاقتراحات الكافية واللازمة لمعالجة هذا الموضوع.

وعليه تم تناول هذا الفصل في ثلاثة مباحث:

- **المبحث الأول:** مدخل نظري للسكن.
- **المبحث الثاني:** السياسات السكنية.
- **المبحث الثالث:** سوق السكن ونظم التمويل السكني.

المبحث الأول:

مدخل نظري للسكن

تمهيد :

يتميز السكن بعدة خصائص اقتصادية واجتماعية إذ يعتبر البذرة الأساسية لادخار العائلات ذات الدخل المرتفع والمتوسط على السواء.

المطلب الأول: ماهية العقار و السكن

لقد تعددت التعاريف التي أطلقت على العقار والسكن وسنبرز أهمها في ما يلي:

أولا: مفهوم العقار: نتناول أولا تبيان معنى العقار حيث أنه ومن المعروف والمتداول عموما الدور والأهمية البالغة التي يكتسيها العقار وهذا ما نجده في الكتب والدراسات حول السكن سواء الذي يعطي للإنسان مفهوم ومعنى أفضل للعقار واستخدامه(1)وبالمقابل نجد تضارب في تعريفه وذلك لعدة أسباب، استخدامه الغرض منه، أهميته حيث نحاول تعريف العقار مع الأخذ في الحسبان التعريف اللغوي والإطار التشريعي.

أ - **التعريف اللغوي:** يعرف العقار (Le foncier) لغويا بفتح عينه وقافه والذي جمعه عقارات، على أنه كل شيء أساسي(2)حسب ما جاء في القاموس الشامل، أو بأنه الشيء الثابت بطبيعته أو أصله(3)

---

(1)- مختار حديد، **العقار من الندرة وسوء التسيير إلى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط**، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2002، ص. 6.

(2) -Zahi Talaatkobayaa, le dictionnaire français arabe, libnan, dar al rateb (non date), p 588.

(3)- **المنجد في اللغة والإعلام**، بيروت، دار النشر 1986، الطبعة 28 ، ص. 519.

ب - الإطار التشريعي: كلمة العقار وتعني: الملك الذي لا يتغير، ثابت مستقر ولا يمكن نقله. أما في ميدان التعمير فكلمة العقار يعني بها Fond مشتقة من كلمة foncier و تعني الأرض الغير مبنية، وتمثل رأس المال القاعدي لكل مالك[1]

جـ - تعريف العقار من الناحية الاقتصادية: ينظر إلى العقار اقتصاديا على أنه ذلك المورد الذي بواسطته يمكن تلبية حاجات المجتمع في مختلف المجالات بما يحقق منافع الأفراد ويخدمها سواء كان ذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

ووفقا للتعاريف السابقة يكتسي العقار أهمية بالغة بصرف النظر عن ارتباطه بعوامل مختلفة، و تختلف أهميته تبعا لطبيعة استخدامات العقار والهدف منه ، وعليه يمكن أن نميز بين نوعين من العقار:

1- **العقار الريفي:** هو العقار الموجه للاستخدامات العامة لحياة الإنسان والنشاط الزراعي بصفة خاصة. [2]

2- **العقار الحضري:** هو العقار الموجه للاستخدامات الصناعية والسكنية والذي يلبي طلب الأفراد و المجتمع الحضري في النواحي الاقتصادية والاجتماعية و السكنية، طبقا لمخططات التوسع العمراني سواء الكلي أو الجزئي[3].

ثانيا: مفهوم السكن والمسكن: هناك عدة تعاريف ومصطلحات حول الفصل بين السكن والمسكن وذلك يرجع لتقارب المعنى وتداخل المفاهيم.

([1])- مختار حديد، مرجع سابق، ص. 7.

([2])- محمد علي بيضون، **مقدمة العلامة ابن خلدون**، دار الكتاب العلمية، بيروت، لبنان، 2000، ص ص.97،98.

([3])- الجمهورية الجزائرية الديموقراطية ، **وزارة التهيئة والتعمير قانون 29/90 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52** ، الصادرة بتاريخ 1990/01/12 ، ص، ص . 155/165.

إن المفهوم البسيط للمسكن هو الذي يتألف عادة من الجدران والسقف، ولا يمكن اعتباره المفهوم الحقيقي والشامل للمسكن.

ويبرز مفهوم السكن في الذي يتمناه كل إنسان حتى يعيش حياة هنية ومستقرة، أي هو ذلك المجال الذي يتجسد من خلال الخدمات التي يقدمها المجتمع للفرد باعتباره كائن يسعى إلى تحقيق الاستقرار والرفاهية في كل المجالات ونجد أيضا في تقرير أدلى به الخبير داف هاما رشاد بمناسبة الدورة السابعة الغير العادية للجمعية العامة للأمم المتحدة بمفهوم تضمن المسكن والسكن من حيث أهميتها وأبعادها فقال[1]:

*" التوفر على مسكن لائق يعد أمرا أساسيا مثل الأكل، فالسكن هو بالطبع المنزل، ولكنه أيضا المتسع الذي ينظمه المجتمع ليعيش فيه ويمارس النشاطات الضرورية لتلبية جميع الحاجات المادية والروحية، من الإنتاج الغذائي إلى الابتكار الفني أو إلى التضايف".

* بينما يرى أ-أنيزون" Anison" «أنه منذ عدة سنوات يتداول مصطلح السكن للدلالة على كونه مال استهلاكي لا يستحق إنتاجه اهتماما خاصا، حيث يتعلق الأمر بنشاط غ/ إنتاجي بطبيعته»[2]ويعتبر المفكر آدم في كتابه "المشكل الاقتصادي للسكن" على أن السكن عبارة عن "حق إحدى عناصر مستوى المعيشة شأنه شأن الغذاء وجميع متطلبات الحياة"[3].

([1]) - J.E . Havel, habitat et logement presse universitaires de France, France 1986 p . 10

([2])- جيلالي بن عمران، **أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر**، ترجمة عبد الغني بن منصور، دار النور، الجزائر ، 2000، ص.251.

([3]) - Navitt Adam Adela, the economic problem of housing,-ed Landm, Me CA million England, 2001,P.189.

* ويرى ج.أ. هانيل "أنه هو مكان اللقاء المفضل للعلاقات.[1]"

وبعد عرض التعاريف السابقة، فيمكن الوصول إلى أن السكن يتضمن المسكن أولا مهما كانت طبيعته، كبير، صغير، واسع، ضيق، وكما يتميز بمجموع التجهيزات الاجتماعية والاقتصادية، وكل المنشآت التي تمنح قابلية للحياة في مكان السكن.

إن للسكن خاصية مزدوجة حيث يعتبر "استثمار مكلف" وفي نفس الوقت سلعة استهلاكية دائمة التغيير.

المطلب الثاني: أنواع السكن وأهمية السكن

سنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى مجموعة من الأنواع الرئيسية للسكن ومن ثم لأهميته.

أولا: أنواع السكن:

تختلف أنواع السكن باختلاف الغرض منه و نذكر:

أ- **السكن الاجتماعي**: يوجد في المجتمع طبقات اجتماعية مختلفة ومتفاوتة الدخل فالفئات الاجتماعية ضعيفة ومتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة مسكن و لا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها.

وعليه يمكن تعريف السكن الاجتماعي على أنه السكن الموجه لفئة الأشخاص ذوي الدخل الضعيف، والتي لم تسمح لهم مواردهم من دفع الإيجار وتملك مسكن[2] ويدعم السكن الاجتماعي بالبرامج المسجلة في ميزانية التجهيز للدولة بمساهمات

([1]) - J.E. Havel habitat et logement Paris P.U.F, 1974, P : 113.

([2]) - J- l'on , la promotion immobilier du logement a l'habitat Paris édition, Ayrolle. p 25.

نهائية على شكل إعانات ممنوحة تحت شروط الدخل، والتي تسمح بحيازة مسكن مع مراعاة القدرة على الادخار[1].

ب- السكـــن الريفـــي: عملت السلطات على رفع المستوى المعيشي للفلاح بالريف من خلال برامجها التنموية في مرحلة المخطــط الربــاعي الأول **(1970-1973)** وذلك بإعطائه تجهيزات وتدعيم مالي معتبر، وذلك في المجــال الزراعـــي وكــذا الاستقرار في الريف، كما يعرف السكن الريفي أنه مجمـــوع المســاكن المتواجــدة بالريف أي خارج المدن.

ج- السكـــن الذاتـــي: بعد عجز الدولة عن تلبية الطلب على الســكن واســتيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاجتماعية والاقتصادية، لجــأ بعــض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعد حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وإنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التنموية ، ويتم تمويل هــذه الســكنات مــن الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك) [2].

د- السكـــن الترقـــوي: بعد التغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي عرفتها الجزائر في مجال النشاط العقاري ثم تحديد الإطار القانوني المنظم للسكنات الترقـــوي عـــن طريق القانون رقم 03/93 في 1993/03/01[3].

([1]) - Jean Peythieu, le financement de la construction de logement, édition Sirry, Paris,France-2002-PP . 3.4.

([2]) - Patrice Lanco : le financement de l’habitat social , revue française de finances publique 2000 , P . 38.

([3])- موقع واب لوزارة السكن والعمران http://www.mhuv.gov.dz/ 2010/09/23.

جاء بالسكن الترقوي حيث يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية المخصصة للبيع أو الإيجار، والتي يشرف عليها ما يعرف بالمرقي العقاري موجهة للحيازة او الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص، وبذلك يلعب المرقي دور الوسيط الاقتصادي والقانوني والذي تمنح له الدولة امتيازات تتمثل بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80 % من قيمة المشروع في بعض الحالات وهذا كله بهدف تطوير وتحسين السكن الترقوي[(1)]ويمول السكن الترقوي من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

هـ- السكن التساهمي أو المدعم التطوري: على الرغم من الإجراءات التي قامت بها الدولة سواء بالصيغ التقليدية أو السكن الترقوي لم تستطع الحد من أزمة السكن، ففي سنة 1995 عرف نوع جديد من السكنات (السكن التساهمي)، وهذا بناء على المرسوم التنفيذي رقم 94-308 الصادر في 4 أكتوبر 1994 المتعلق بشروط تدخل الصندوق الوطني للسكن لتقديم الإعانة المالية، وذلك لكون السكن الاجتماعي لم يلب متطلبات الأشخاص خاصة ذوي الدخل الضعيف، و نظرا لارتفاع تكلفة السكن الترقوي،الذي أصبح يخصص لذوي الدخل المرتفع من جهة أخرى[(2)].

ولقد عرف السكن التساهمي في الأول بالسكن التطوري، وللإشارة تحدد قيمة الإعانة حسب دخل المستفيد وذلك كما هو محدد في المرسوم 308/94 الصادر في 04 أكتوبر 1994.

(1)- Ministère de l'habitat,Guide de l'habitat urbaniseme.n8..2009,P2.

(2)- Bouhired Nassima , **LA PROMOTION IMMOBILIERE**, Mémoire. ESC, 1991, P.13,14

و- **البيـــع بالإيجـــار:** البيع بالإيجار صيغة جديدة ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر بـــ 23 أفريل 2001،[1] هذه الصيغة تجسد سياسة جديدة تستهدف الطبقة المتوسطة والضعيفة حيث تسمح بالحصول على مسكن بعــد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار، في إطار عقــد مكتــوب حيــث يعرف البيع الإيجاري بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشـــيء محل العقد لمدة معينة مقابل إلزام الأخير بدفع أجرة دورية ويتم ذلك وفق شـــروط معينة، وقد أسند مهمة التكفل والإشراف وتسيير العملية للوكالـــة الوطنيـــة للســـكن وتطويره (AADL)، ويتم تمويله بقروض بدون فائدة من الأموال العموميـــة فـــي إطار برنامج الإنعاش الاقتصادي بواسطة الصندوق الوطني للسكن (CNL)[2].

ثانيا: أهميـــة السكـــن:

إن لقطاع السكن أهمية ودور فعال في التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وفي حياة الإنسان حيث لا يمكن الاستغناء عنه.

ولتوضيح مدى مساهمة وأهمية السكن ندرس الجوانب الجوهرية وهـــي الجانـــب الاقتصادي، الجانب الاجتماعي، وأخيرا الجانب السياسي.

أ - **الأهميـــة الاقتصاديـــة:** إن للسكن أهمية من الجانب الاقتصادي بحيـــث يمثـــل الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات نسبة من الناتج الوطني الخام وكذلك نســـبة مـــن مجموع الاستثمارات لفترة زمنية معينة، وأيضا نسبة من مجموع النشاط الصـــناعي العمراني.

---

(1)- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الصادر ب 23 أفريل 2001 ، النموذج الموحد للحصول على سكن.

(2)- Guide de l’habitat urbain .Op.cit., P3

حيث يساهم إنتاج السكنات في امتصاص نسبة البطالة و في تشغيل اليد العاملة، وكذا يزيد في نمو قطاع البناء والأشغال العمومية[1].

ولا تنحصر الأهمية الاقتصادية للسكن في توفير مناصب العمل، وزيادة دورة إنتاج قطاع البناء فقط، بل يتعدى إلى جوانب أخرى مثل تنمية السكن الريفي وترقيته، الذي من شأنه أن يستخدم كأداة لخدمة التنمية الشاملة في الوسط الريفي وبالتحديد لخدمة الزراعة، فتطوير السكن الريفي يعطي ظروف مهيأة ومستوى معيشي ملائم وكذا فرص عمل للفلاح و هذا ما يحفزه للبقاء وخدمة أرضه و لا يفكر في الهجرة وبهذا يساهم في تحقيق التوازن الجهوي[2].

ب - **الأهمية الاجتماعية للسكن:** يعتبر السكن أساس استقرار وطمأنينة الفرد وارتياحه، لأنه يؤثر مباشرة على الأسرة، ولهذا فإن المكان الذي يسكن فيه الفرد يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته وعاملا مؤثرا في صحته النفسية والجسدية والاجتماعية، وأيضا ترتبط الآفات الاجتماعية والجريمة أيضا بالظروف الغير الملائمة للسكن، فعدم الحصول على مسكن لائق ومريح يجعل الفرد يقضي معظم وقته في الشارع، هروبا من الواقع الذي يعيشه والمأساة التي يعانيها داخل المسكن، وهذا ما يؤدي به إلى الانحلال الخلقي ومن ثم الانحراف، وكما تهدد الظروف السكنية صحة الفرد أيضا[3].

---

(1)- الدكتور السيد عبد العاطي السيد، **علم الاجتماع الحضري**، الجزء الثاني، الدار الجامعية للطبع والنشر والتوزيع،2000، الاسكندرية، ص.206.

(2) - Ministère de l'habitat, Recueil de textes législatives, Octobre 2008,P.07.

(3)- الدكتور السيد عبد العاطي السيد، مرجع سابق، ص، ص. 203، 205.

ج- الأهميـــة السياسيـــة للسكـــن: إن ظهور البوادر الديمقراطيـــة فـــي الحيـــاة السياسية للبلاد كثيرة، وتتمثل في الأحزاب السياسية التي أصبحت تعطـــي اهتمامـــا كبيراً لمشكل السكن في برامجها الانتخابية، بل أصبحت من احدى الوعود الأولـــى للناخبين.

ولم يعد مشكل السكن وطنيا، بل أصبح من بين المشاكل العالمية التي تعـــاني منها كثير من الدول، وأصبح مقياس للتطور الاقتصادي والاجتماعي للأمم.

وعلى سبيل المثال المشاكل الأخيرة التي ظهرت بـــالجزائر إثـــر توزيعـــات للسكن[1].

المطلب الثالث : دورة إنتاج السكن

إن عملية إنجاز السكنات وكغيرها من عمليات الإنتاج تحتاج إلى عدة عوامل تختلف من منتوج إلى آخر، وكذلك تصنف إلى نوعين أساسيين لا يمكن الاســـتغناء عنهما، وأخرى مكملة وهذا التصنيف حسب درجة الأهمية.

أولا: العوامل الأساسية لإنجاز السكن: يمكن حصر العوامـــل الأساســـية للإنجـــاز السكن في:

أ- توفير الأراضي السكنية: إن الأرض العامل الأول والأساسي في عملية السكن، بحيث تعتبر قاعدة السكن إحدى عناصر الإنتاج الضرورية، فمهما يكن نوع السكن فإنه يتطلب في بداية الأمر توفير الأرضية لأنها المادة الأوليـــة لإنجـــاز الســـكن، وللأرضية تكلفة وتتعلق بالموقع (ولذا يتأثر السكن بسعر الأرضية) وفقـــا للطلـــب والعرض في ظل السوق الحرة، كون الأرضية سلعة ليست لها قيمـــة إنتاجيـــة أي ليست لها تكلفة إنتاج وسعر تكلفة ولكن لها سعر يحدده سوق العقار.

---

(1)- خيرات أحمد، **الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر**، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر ، 2009 ، ص 24.

ب- تنظيم سوق الأراضي الصالحة للسكن: يعتبر تنظيم الأراضي الصالحة للسكن من الجوانب الهامة في عملية الإنجاز فبعد توفير الأراضي يجب معرفة طبيعة نظام ملكيتها أولا لأن انتقال هذه الأراضي سواء كان هذا الانتقال بين الأفــراد أو بــين الدولة والأفراد يتم بواسطة عمليات بيع وشراء كأي سلعة أخرى، وعليه يجب تدخل الدولة لإيجاد الأجهزة الإدارية التي تتولى إثبات انتقال الملكية بين المشتري والبائع، وهذا وفقاً للمراسيم والنظم والقواعد التي تصدر من أجل المحافظة علــى حقــوق الملكية وتسهيل عمليات تحويلها [(1)] ومن بين الإجراءات المتعلقة بتهيئة الأراضــي السكنية تقسيم الأراضي الصالحة للسكن إلى مساحات أرضية صغيرة، وكذا وضــع مخطط استغلال الأرضية، وأيضا القيام بتحصيل الجباية العقارية المتمثلة في الرسم العقاري وحقوق انتقال الملكية ورسوم التعمير.

جــ - إعــداد الدراســات التقنيــة: إن لكل مشروع دراسة وتصــميم أولا ثــم الآفاق المستقبلية للمشروع وعليه فإن إعداد التصاميم الهندسية والمعمارية تعتبر من العوامل الأساسية التي تعمل على توجيه وزيادة الإنتاج في مجــال الســكن، وهــذا يتجلى في مكاتب الدراسات الهندسية والمعمارية التي تدرس عدة جوانب لإنجاز هذا المشروع من خلال مخططاتها ومن بين هذه الجوانب والمبادئ نذكر:

- مراعاة قدرة المستفيدين ومتطلباتهم ودخلهم وظروفهم الاجتماعية ؛
- مراعاة تكلفة الإنتاج والقدرة على التنفيذ عند التصميم ؛
- أن تراعي الدراسات المعطيات الخاصة بمــواد البنــاء وفتــرة الإنجــاز والصيانة؛

(1)- عبد القادر بلطاس، **الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001. ص. 19.

- أن تراعي المكاتب الدراسية في تصميمها، طبيعة الموارد الاقتصادية المتاحة والميزة النسبية للسلع، للتقليل من استيراد بعض المواد التي عادة ما تكلف المشروع[1] .

د - **توفير مواد البناء والقوى العاملة:** تعتبر مواد البناء، المادة الأولية لإنجاز السكن هذا ما يفسر أن إنجاز السكنات يتطلب كميات كبيرة من مواد البناء، و لتلبية الطلب الكبير والمتزايد على مواد البناء يتطلب تدخل الدولة لإزالة مظاهر نقص هذه المواد وارتفاع أسعارها أو محاربة السوق السوداء وهذا من خلال تنظيم اقتصاد السوق التي تحدد بها الأسعار ويجعل مشاريع الإنجاز تأخذ نوعا من الاستقرار والتقدم.

كما تعتبر اليد العاملة سواء المؤهلة أو الغير المؤهلة بمثابة رأس المال الحقيقي، حيث أن القوى العاملة في قطاع البناء تتميز بتشغيل عدد كبير من العمالة من جهة، ومن جميع المستويات (مؤهلة أو العكس) من جهة أخرى وذلك لتنوع طبيعة النشاط ومراحله[2].

ه- **التمويل:** لإنجاز أي مشروع اقتصادي مهما كان نوعه يحتاج إلى مبالغ مالية وكغيره من المشاريع الأخرى يحتاج إنجاز المشاريع السكنية إلى مبالغ مالية لتمويل كل مراحل إنجازه.

(1)- حاوشين ابتسام، **السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق**، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية والتسيير، جامعة الجزائر،2003. ص.56.

(2) - Journal de l’habitat et de l’urbanisme , **LA REVUE DE L’HABITAT** , N° 04 septembre 2009 , plan d’action 2010, 2014.P . 12.

و - **تنفيذ مشاريع البناء:** بعد تهيئة الأرضية الصالحة للبناء وبعد انتهــاء مختلــف مراحل الإنتاج، تهيئة وتسوية الأرضية، إعداد المخطط والتصميم الهندسي، وأخيرا تأتي مرحلة التنفيذ وإنجاز المعطيات التقنية والهندسية السابقة الذكر.

ثانيا: العوامل الأخرى: تتمثل هذه العوامل في الطرق والنقل وقنوات الصرف الصحي والكهرباء ... الخ.

المبحث الثاني:

السياسات السكنية

تمهيد:

تعتبر السياسية السكنية من احدى العوامل الأساسية والهامة في تقييم النتـــائج المحققة من طرف قطاع السكن، وذلك للدور الذي تلعبه فـــي التوجيـــه والتخطـــيط والدراسات، فكثيرا ما نسمع عبارة «نجاح السياسة السكنية لبلد معـــين» أو عبـــارة «فشل السياسات السكنية لبلد ما».

وعليه سنحاول إعطاء بعض المفاهيم والتعاريف للسياســـة الســـكنية وأدواتهـــا، وأهدافها.

المطلب الأول: ماهية السياسات السكنية وآلياتها

أولا: تعريف السياسية السكنية: تعرف السياسة السكنية على أنهـــا «عبـــارة عـــن مجموعة منظمة من المقاييس المتبناة والموضوعة من طـــرف الدولـــة، والهـــدف الرئيسي منها يتجلى في وضع الوسائل وآليات التدخل في السوق السكني، وضـــمان التوازن العام بين العرض والطلب وذلك في ظل احترام معـــايير الســـعر والكميـــة المحددة»[(1)].

ثانيا: خصائص السياسة السكنية

- إن لأي سياسة خصائص ، حيث تعمل السياسة السكنية على التوجيه الرشيد للحد من سوء التوزيع لموارد الدولة؛
- تعمل السياسة السكنية على الحد من الاستغلال اللاعقلاني للأراضي، وسوء استغلال مواد البناء، بالإضافة إلى سوء استغلال الموارد المالية؛
- تعمل السياسة السكنية على محاربة الفروقات الاجتماعية؛

(1) - Ait AMMAR KARIM, le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration 2001, P: 14.

- إن للسياسة السكنية طابع هام واستراتيجي لنمو وتنظيم قطاع السكن الذي تقوم به الدولة.

ثالثا: آليات وأدوات السياسة السكنية: إن لدعم واعتماد أي سياسة سكنية في أي دولة يتطلب جملة من الأدوات أو الوسائل لتنظيم السوق السكني، غير أن هذه الوسائل والأدوات تختلف من دولة إلى أخرى، وذلك يرجع إلى عدة أسباب منها (نظام الدولة، المستوى الاقتصادي، (متطورة، أو مختلفة)، معدلات النمو الديمغرافي...الخ).

ويمكن أن نميز بين ثلاث آليات أو وسائل رئيسية للتحكم في السياسة السكنية:

أ- الضرائب والإعانات المفروضة والمقدمة من الدولة

1- **الضرائب**: تعمل الدولة على تحقيق نسبة الضرائب على العقار أو كل ما يتعلق بالعقار مثل مواد البناء والتي من شأنها أن تقلل من تكلفة إنجاز السكن، وبطريقة غير مباشرة تؤدي ذلك الى زيادة عرض السكنات، ومن ثم تساهم هذه السياسة في الحد من أزمة السكن.

2- **الإعانات:** تعمل الدولة على تقديم إعانات ومساعدات للأفراد من أجل الاستفادة من السكنات، و تعد هذه الإعانات من إحدى الطرق أو وسائل السياسة السكنية للتدخل في السوق السكني وتأخذ هذه الإعانات شكلين هما :

- **إعانات مالية مباشرة:**

وهي عبارة عن إعانة تقدمها الدولة مباشرة للفرد على أساس مبلغ مالي لغرض شراء أو حيازة مسكن، وتمثل هذه الإعانة مساهمة فقط والباقي يكمله الفرد طالب المسكن.

➢ **إعانة مالية غير مباشرة:**

ويقصد بالإعانة غير المباشرة أن الإعانة ليست موجهة بصفة مباشرة للفرد مثل الحالة الأولى، بل هي إعانة موجهة للأفراد ذوي الدخل الضعيف بهدف رفع قدراتهم الشرائية، وبطريقة غير مباشرة يخصصوا هذه الإعانة لشراء أو كراء مسكن(قروض سكنية).

ب- القوانين والمراسيم التنفيذية المتعلقة بالسكن: تسن الدولة قوانين ومراسيم متعلقة بالسكن، وتعتبر هذه القوانين كأداة توجيه هامة للسياسة السكنية، على سبيل المثال القوانين المتعلقة ب(التوزيع، التمويل، الحيازة، الملكية...الخ) ولذلك تساهم هذه التشريعات في إنجاز السكنات ومن جهة، والقضاء على أزمة السكن من جهة أخرى.

ج- إنشاء مؤسسات مختصة ذات طابع اجتماعي: يقصد بها إنشاء وتشجيع الدولة المؤسسات التي تتكفل وتعمل على انجاز السكنات، والتوزيع، والبيع، والتمويل، مثل: الدواوين العقارية، الوكالات السكنية، مؤسسات البناء، وهي تهدف الى تخفيف العبء على الدولة و تنظيم سوق السكن[1].

المطلب الثاني: أهداف ومشاكل السياسة السكنية

أولا: أهداف السياسة السكنية: تهدف السياسة السكنية في الأساس إلى خلق التوازن بين العرض والطلب في سوق السكن والحد من أزمة السكن من جهة، والقضاء على البطالة من جهة أخرى.

ويمكن أن نركز على ثلاث أهداف رئيسية للسياسة السكنية وهي:

([1])- صلاح الدين عمراوي، **السياسة السكنية في الجزائر**، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاجتماعية والاسلامية قسم علم الاجتماع والديمغرافيا، جامعة باتنة، 2009، ص. 16.

أ- الأهداف الاقتصادية للسياسة السكنية:

يلعب قطاع السكن دوراً هاما في الاقتصاد، إذ أنه يرتبط ارتباطا وثيقاً بالنشاطات الاقتصادية الأخرى، وكذلك بواسطة ميكانيزمات مالية، ضريبية، حيث يشمل أثر هذا الارتباط على النشاطات الاقتصادية في تمويل نشاطات البناء، شراء التجهيزات المتعلقة بالسكن، شراء المسكن، أما الآثار الضريبية على قطاع السكن فإنها تكمن في تطبيق الضريبة وكذا الإعفاءات المقدمة، وعليه تعمل السياسة السكنية على التوافق بين قطاع السكن وباقي القطاعات الأخرى، وهذا من خلال قوانينها وآلياتها والتي ينبثق عنها تأطير القروض، أسعار الفائدة، فرض الضرائب...الخ.

حيث تعمل هذه الإجراءات على انعاش ونمو الاقتصاد، وكذا تسيير وتطوير قطاع السكن والتخفيف من حدته، ومن نسبة البطالة.

ب- الأهداف الاجتماعية للسياسة السكنية: بالنظر للأهداف الاجتماعية لقطاع السكن فقد أصبحت الدول تتجه إلى ترشيد المعايير والسياسات التي تحدد على أساسها الأنواع السكنية، حيث يعتبر القصور الواضح في كم وكيف خدمات البنية الأساسية والتسهيلات الاجتماعية والترويجية في المدن من بين المشكلات الأساسية، وعلى هذا الأساس، فإنه إذا ما أريد للتخطيط السكني الاجتماعي أن يكون موجها للجهود التي تبذل في مجال السكن على نحو أكثر ايجابية وكفاءة يتعين عليه أن يطور مداخل الأفراد، والقدرة الشرائية لهم، وكذا الإعانات المباشرة والغير مباشرة، ويتيح درجة معقولة من الرفاهية بهدف تعديل وتوسيع السكن[1]، فحرمان الفرد من مسكن يجعله يسلك سلوكا يوميا سيئا، يؤثر سلبا على كل الأعمال التي يقوم بها، بما في ذلك ضعف مردوديته في العمل، الأمر الذي يجعل المهمة الأساسية للسياسة

(1)- الدكتور السيد عبد العاطي السيد، مرجع سابق، ص، ص، 250،251.

السكنية الاجتماعية ممثلة في توفير السكن الجيد بما يتماشى مع ظـروف وقـدرات الفرد.

جـ - الأهداف الأساسية للسياسة السكنية: نظرا للدور الكبير الذي يلعبه قطـاع السكن، يعتبر هذا الأخير حاجة أساسية للفرد كما سبق القول.

ولعل من أهم ما تكشف عنه أزمة السكن، أنها ذات أبعـاد وجوانـب عديـدة ومتنوعة تأخذ طابعا اقتصاديا واجتماعيا وثقافيا، حيث يعتبر المسكن حاجة أساسية في حياة الفرد، فمنذ أن افتقد الإنسان قدرته على النوم في العراء، أصبحت حاجتـه إلى المسكن من أهم الحاجات الأساسية(1)، وعليه فإن من بين الأهـداف الأساسـية للسياسة السكنية هو أن توفر لكل فرد (أو عائلة) مسكن، مع مراعاة تكلفة الإنجـاز والقدرة الشرائية للفرد، وذلك يتجلى في تحديد المعايير والأدوات والآليـات التـي تساعد وتطابق مستوى نمو البلد المعني، ونظامه القائم.

ثانيا: أهم المشاكل التي تواجهها السياسة السكنية

إن لكل سياسة مهما كان نوعها مشاكل تعيق مسارها، رغـم الـدور الكبيـر والفعال التي تقوم به، ومن بين السياسات المخططة ، نجد أن السياسة السكنية أيضا عرضة لمجموعة من العراقيل، وتحول دون تحقيق أهدافها، وخاصة فـي الـدول النامية(2) على العكس في الدول المتقدمة التي تنقص فيهـا نسـبة هـذه المشـاكل والعراقيل وعليه سوف نحاول أن نحصر أهم هذه المشاكل في ما يلي:

أ- مشكل الاحتياطات العقارية :تعتبر الاحتياطات العقارية من أبرز المشاكل، حيث يعتبر العقار نقطة لبداية الأشغال، فالهيئات والمؤسسـات المشـرفة علـى إنجـاز السكنات تجد نفسها أمام جملة من العراقيل منها:

- ➢ تحديد قواعد نزع الملكية ؛

(1)- الدكتور السيد عبد العاطي السيد، مرجع سابق، ص. 200.

(2)- حاوشين ابتسام، مرجع سابق، ص.27، 28.

- قلة الأراضي الصالحة والمهيأة للعمران ؛
- الهجرة الريفية التي تزيد من عدد السكان في المدن، وتمركزهم في المناطق الصناعية على حساب المناطق الحضرية ؛
- النزاع والمنافسة حول المحيط المخصص للتهيئة العمرانية بين وزارة السكن ومختلف الوزارات الأخرى(1)؛
- نظم التمويل المطبقة على قطاع السكن ؛

ب- مشكل التمويل: إن تحليل عملية تمويل السكنات تخضع لجملة من المبادئ و المعايير نظرا للأهمية الكبيرة و الدور الفعّال الذي تلعبه في إنجاز السكنات ، غير أن عملية التمويل تطرح نفسها كمشكل يعيق مسار السياسة السكنية لتحقيق الأهداف المرجوة منها.

فانعدام أو قلة المصادر التمويلية المختلفة ، من شأنه أن يخلق مشكل في تمويل السكنات و هذا ما يؤدي إلى نقص الموارد المالية الضرورية لإنجاز السكنات.

ج- مشكل ندرة مواد البناء: من المتعارف عليه أن من بين العوامل الأساسية لإنجاز السكنات هو توفير مواد البناء، كما أن إيجاد هذه المواد و بالمقادير المطلوبة و بالأسعار الملائمة يعتبر من المهام الأساسية التي ترتكز عليها السياسة الحكومية حتى تتوصل إلى إنجاز السكنات بالقدر اللازم و لإرضاء طلبات الأفراد.

غير أن مشكل ندرة هذه المواد مقارنة بتزايد الطلب عليها يبقى عائق في تصبوا لتحقيق الأهداف المرجوة من السياسة السكنية.

د - مشكل الإجراءات الادارية والمهن: نظرا للأهمية الكبيرة التي تكتسيها السياسة السكنية و التي تتجلى من خلال الأدوار والمهام التي تشرف عليها، فإنه من الطبيعي

(1)- حاوشين ابتسام، مرجع سابق، ص. 28، 29.

أن يصبح قطاع التهيئة العمرانية والأشغال العمومية قطاعا استراتيجيا، غير أنه قد يكون عرضة لتلاعبات عدّة، خاصة من بعض المهن الأخرى التي لها علاقة بهذا القطاع الحساس، و نذكر على سبيل المثال: مكاتب الدراسات، المقاولين الخواص ، المهندسين المعماريين...الخ.

وكل هذا من شأنه أن يعيق مسار السياسة السكنية للوصول إلى الأهداف المسطرة.

وعليه وتجنبا لمثل هذه التلاعبات التي من شأنها أن تعيق مسار السياسة السكنية يجب أن يكون تدخل هذه المهن في إطار تشريعي منتظم و واضح و متكامل و ذلك تجنبا لزيادة المشاكل التي يعاني منها هذا القطاع.

ومن هنا فإن تدخل الدولة ضروري للغاية، باعتبار أن هذا القطاع (قطاع السكن) يخص شريحة هامة في المجتمع خاصة و أنها تؤدي للحصول على السكن الذي هو حق من الحقوق، كما أن هذا القطاع عرضة للخداع والتلاعبات من طرف المقاولين أو المستثمرين الخواص، وعلى سبيل المثال سرقة أموال طالبي السكن بوعودهم الكاذبة، و عليه يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من هذه التلاعبات.

المطلب الثالث: علاقة السكن بالدخل والأسواقَ الأخرى

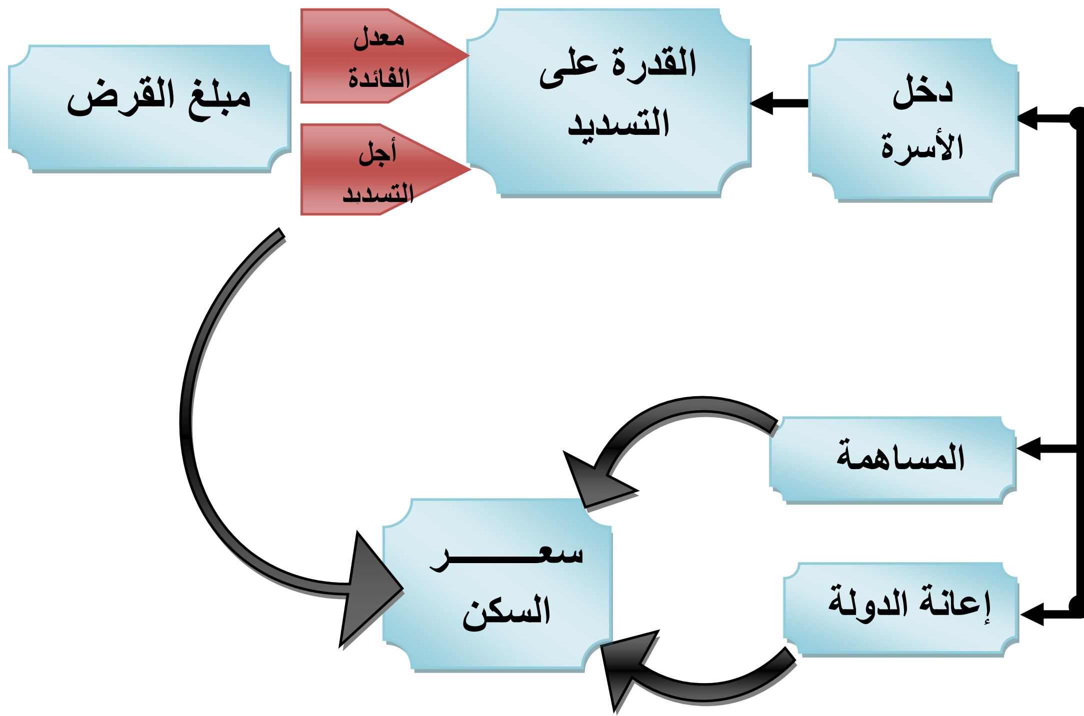
أولا: علاقة السكن بالدخل: إن للسكن علاقة مباشرة بدخل الأسرة ،حيث إن انخفاض الدخل من جهة وارتفاع تكاليف البناء وشراء سكن من جهة أخرى، يجعل الحصول على سكن أمرا مستحيلا، وهذا ما تطرقنا إليه في التحليل السابق الداعي إلى تدخل الدولة في تقديم إعانات مالية مباشرة وغير مباشرة للأسر ذوي الدخل المنخفض وذلك من أجل الحصول على سلع استهلاكية وخدمات أولا والحصول على سكن ثانيا، وهذه الإعانات تكون بالمراعاة إلى ظروف الأسر ونذكر منها:

- أن لا يتعدى نسبة المساهمة الأولية 30% من دخل الأفراد؛
- زيادة الدخل للأسر الضعيفة ووضع امتيازات لها؛

- تخفيض نسب الفوائد على القروض العقارية؛
- زيادة في نسبة مساهمة الدولة لذوي الدخل المنخفض.

ومن التحليل السابق يمكن أن نوضح علاقة تدخل الدولة وسعر السكن ونسبة مساهمة الدولة ومعدلات الفائدة في الشكل التالي :

الشكل رقم(01): العلاقة بين دخل الأسرة و سعر السكن



المصدر: جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر (دراسة تحليلية) أطروحة دكتوراه في علوم التسيير، جامعة باتنة، 2010، ص42.

نلاحظ من الشكل أعلاه أن الحصول على سكن مرتبط بعدة عوامل (دخل الأسرة، المساهمة الشخصية، إعانة الدولة)، والباقي يسدد بواسطة القروض العقارية التي تمنحها البنوك، ولكن بشرط تخفيض في معدلات الفائدة حتى يتسنى للفرد تسديد القرض وهذا يتوقف على العوامل التالية:

دخل الأسرة: كلما ارتفع دخل الأسرة زادت قدرتها على التسديد.

معدل الفائدة: كلما انخفض معدل الفائدة زاد مبلغ القرض وسهل تسديده.

أجل التسديد: كلما طالت آجال التسديد كلما أعطى للأسرة فرصة أكبر في تسديد أقساطها في الأجل المحدد.

مبلغ الإعانة: كلما ارتفعت نسبة مساهمة الدولة للأسرة كلما أعطت فرصة جيدة للأسرة في الحصول على سكن وقللت من قيمة القرض العقاري الذي يعيق ويخيف الأسرة (معدل الفائدة).

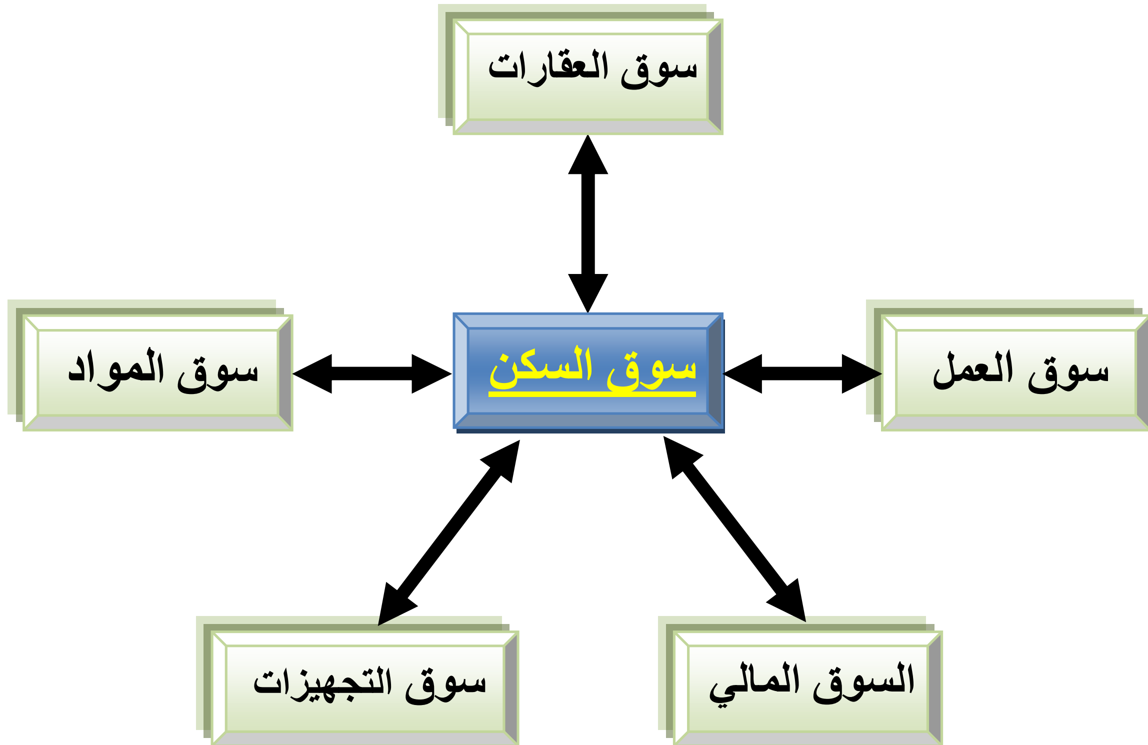
وعليه فإنه توجد علاقة بين دخل الأسرة وسعر السكن.

ثانيا: علاقة سوق السكن بأسواق أخرى.:

يعتبر سوق السكن كغيره من الأسواق الأخرى يؤثر فيها ويتأثر بها، وعلى سبيل المثال السوق المالي، سوق التجهيزات، سوق العمل........الخ.

وهذا ما سنوضحه في الشكل الموالي:

الشكل رقم (02): علاقة سوق السكن بأسواق أخرى



Source**: Ministère de L'Habitat (Algérie): Proposition de stratégie nationale de l'habitat (1996-2000), Mai, 1996, P . 18.**

من خلال الشكل السابق نلاحظ أن سوق السكن له علاقة مع الأسواق الأخرى يؤثر فيها ويتأثر بها، فعلى سبيل المثال لإنتاج سكن يحتاج كغيره من السلع إلى مادة أولية مثل الحديد والاسمنت، الرمل، وتوفير هذه المواد بكميات كبيرة وكافية وفي الأسواق المحلية يقلل من تكلفة هذه المواد ويغني مؤسسات البناء من الاستيراد والتخزين، لأنهما يعملان على رفع تكاليف البناء من جهة وأسعار السكن من جهة أخرى وبذلك يكون لسوق السكن علاقة بسوق المواد.

ويتأثر سوق السكن بزيادة الاستثمار في بناء العقارات الجديدة في جذب أكبر عدد من اليد العاملة في البلد، والعكس صحيح من جهة السكن، أما في غياب اليد العاملة الكافية والمؤهلة في اختصاصات البناء والتشييد، يؤدي ذلك إلى انخفاض في إنتاجية قطاع السكن الذي ينعكس مباشرة على أسعار السكن (ارتفاعا).

ويؤثر أيضا سوق السكن على السوق المالي في تفعيل دور البنوك في تمويل الاستثمارات العقارية (قروض).

ويساهم سوق السكن أيضا في سوق التجهيزات وفي زيادة إنتاج آلات الحفر والنقل والرافعات وكذلك في الأجهزة الكهرو منزلية وتوفير هذه المواد والتجهيزات بكميات كافية وأسعار معقولة يؤدي إلى تحسين إنتاجية العمل وأسعار السكن والعكس صحيح.

المبحث الثالث:

سوق السكن ونظم التمويل السكني

تمهيد:

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية و الاجتماعية الأخـــرى، إلى المبالغ المالية، التي يمكن أن تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات التي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى و هذا راجـــع للطبيعـــة الاقتصادية و الاجتماعية للسكن، و عليه سنتعرض إلى مفهوم التمويل السكني و كذا مختلف الطرق المتبعة أو المصادر التمويلية التي يعتمد عليها لتمويل مشاريع إنجاز السكنات.

المطلب الأول: التحليل الاقتصادي لسوق السكن

تتميز الترقية العقارية بطول مدة حلقة الإنتاج مما يتطلـــب تمويـــل طويـــل أو متوسط الأجل، وتبدأ هذه الحلقة من تمويل الأرضية –الدراسات التقنيـــة- الإنتـــاج (الانجاز)، ثم أخيرا البيع ويشترك في هذه العملية عـــدة أعـــوان اقتصـــاديين مـــن المهندس المعماري ثم مكتب الدراسات التقنية ثم المقاول ثم الوكالات العقارية أثناء البيع، وكل هذا تحت إشراف المرقي العقاري، و دواوين الترقية و التسيير العقاري.

بالإضافة إلى العرض الاجتماعي للمساكن من طرف المرقين هناك عرض يقوم به الخواص لبناء منازلهم بصفة فردية، وما تجدر الإشارة إليه أن عرض الســـكنات القديمة وتهيئتها يدخل ضمن الأعمال التي تؤدي إلى عـــرض جديـــد، ولا يقصـــد بالتهيئة أعمال الترميم والصيانة الدائمة حيث تدخل في إطار الاستهلاك.

أولا: الطلب على الســـكن: يتم دراسة الطلب على السكن من قبل العائلات في إطار الاقتصاد الجزئي، حيث أن التحليل الاقتصادي للطلب على الســـكن هـــو مـــرتبط

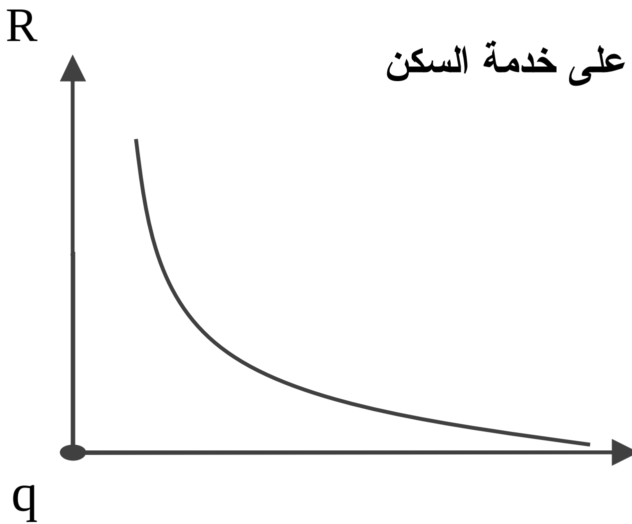
بالتحليل الديمغرافي للمجتمع، ويتم إشباع هذا الطلب بطريقتين هما بنـــاء ســـكنات جديدة أو تهيئة وتوسيع سكنات قديمة.

أ - **التحليل الاقتصادي للطلب على خدمة السكن:** لتسهيل التحليل يفترض أن هناك سلعة متجانسة تدعى خدمة السكن وأن العائلة لا تفرق بين الإيجار والتمليك مع عدم الأخذ بعين الاعتبار الموقع وبقاء جميع المتغيرات الأخرى ثابتة.

- يرمز إلى دخل الأسرة بـــ: y
- ويرمز إلى خدمة السكن بـــ: q
- ويرمز إلى خدمات أخرى ملحقة بالسكن بـــ: q'
- ويرمز إلى سعر السكن بـــ: R
- ويرمز إلى سعر خدمات أخرى ملحقة بالسكن بـــ : R'
- فدالة المنفعة ودالة الدخل للأسرة هما على التوالي $U=U(q,q')$ $Y=Rq+R'q'$

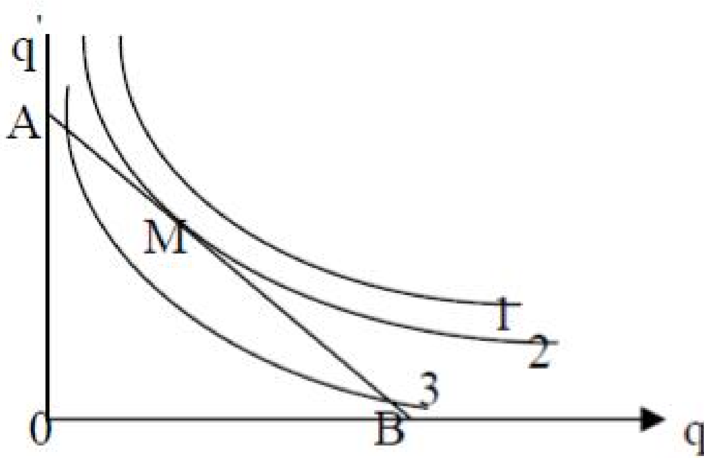
فتسعى الأسرة إلى تحقيق أكبر منفعة ممكنة في ضل الدخل المتاح ومســـتوى الأسعار ، و هذا ما نوضحه في الشكلين التالين :

الشكل رقم(03): منحنى الطلب على خدمة السكن



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر ، 2009 ، ص14.

الشكل رقم(04): منحنى دالة توازن المستهلك



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في جزائر رسالة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية، جامعة، جزائر 2008، 2009 ، ص14

ب - الطلب على سلعة السكن: يجب أن ينظر عند التحليل الاقتصادي للطلب على سلعة السكن من زاوية المستثمر أي شراء سكن لغرض التأجير، ثم من الزاوية الثانية شراء سلعة السكن لغرض التمليك وهنا نميز بين حالتين:

- ✓ **الحالة الأولى:** تعتبر السكن استثمارا.
- ✓ **الحالة الثانية:** يعتبر السكن استثمارا واستهلاكا في نفس الوقت.

1 - طلب المستثمر: وتضم هذه الفئة جميع المرقيين العقاريين سواء كانوا مالكين خواص (أشخاص طبيعيين) أو مالكين عموميين، مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

ويهدف المستثمر هنا إلى دراسة الجدوى الاقتصادية لمشروعه بالمقارنة بين قيمة الاستثمار ومجموع القيم الحالية للمداخيل طيلة مدة الاستثمار (طريقة القيمة الحالية) وهذه الطريقة صالحة في حالة عدم وجود تضخم.

وهناك طريقة أخرى تتمثل في حساب معدل المردودية الداخلي وما تجدر الإشارة إليه أن الاستثمار في العقار أقل خطرا من الاستثمار في الميادين الأخرى، إلا أن

خطر إنخفاض الإيجار أو عدم تحقيق ربح في المستقبل يبقى واردا نظرا لطول مدة حياة الاستثمار في العقار واختلاف التشريعات الجبائية عبر الزمن.

2 - **طلب من أجل التملك والاستعمال:** في هذه الحالة يعتبر السكن سلعة استهلاكية بعد انجازه للاستعمال الخاص من قبل المالك، ويعتبر استثمار في حالة تأجيره أو بيعه لتحقيق ربح على المدى الطويل.

ثانيا:عرض السكن: يتم دراسة عرض السكن من زاوية الاقتصاد الجزئي وبنفس الفرضيات التي تمت بها دراسة دالة الطلب على السكن حيث يتم إنتاج خدمة السكن من قبل المستثمرين المالكين للحظيرة السكنية الموجودة في زمن معين مع توظيف عوامل إنتاج أخرى مثل قوة العمل، الطاقة، وعليه فإنتاج مساكن جديدة يتطلب توظيف عوامل الإنتاج التالية[1]:

- ✓ الأرضية نرمز لها بالرمز T
- ✓ كل عوامل الإنتاج الأخرى ما عدا الأرضية كالعمل ومواد البناء ونرمز لها بالرمز K فدالة إنتاج المساكن الجديدة Q^c التي تمثل دالة العرض $Q^c=F(T.K)$

ومما تجدر الإشارة إليه أنه بعد السبعينات فقط بدأ التفكير في دالة عرض السكنات القديمة $Q^h=F(L.N)$ حيث يرمز N إلى عامل الإنتاج المتمثل في مواد البناء، ويرمز بـ L إلى عامل الإنتاج المتمثل في قوة العمل ويرمز بـ Q^hإلى دالة العرض الخاصة بتهيئة المساكن القديمة.

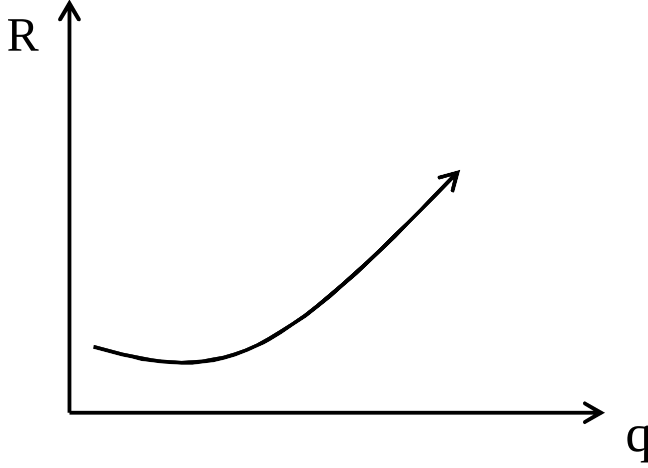
وعليه يهدف المنتج إلى تعظيم الإنتاج وبالتالي زيادة تحقيق الربح وتغطية أكبر قدرا ممكن من السوق.

---

(1) - خيرات أحمد، مرجع سابق، ص.15.

1- عرض السكنات الجديدة: إن عرض السكنات سواء كانت جماعية أو فردية هو مجموع الكميات المنتجة التي يرغب المنتجون بيعها في زمن معين وبسعر معين R ويتمثل المنتجون في المرقيين العقاريين عموميين كانوا أو خواص، وهذا ما يوضحه الشكل التالي.

الشكل رقم(05): منحنى عرض السكن



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر رسالة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية، جامعة، الجزائر 2009 ، ص16.

2- عرض السكنات القديمة

تأخذ إعادة تهيئة المساكن القديمة عدة أوجه ويقصد بها جميع الأشغال الكبرى المراد بها تحسين المسكن من حيث شروط الراحة أي الزيادة في نوعية المساكن المعروضة ومن ثم الزيادة في إنتاج خدمات السكن، وتشمل أيضا توسيع المساكن من حيث زيادة المساحة القابلة للسكن أي عدد الغرف وبالتالي الزيادة في عرض السكنات.

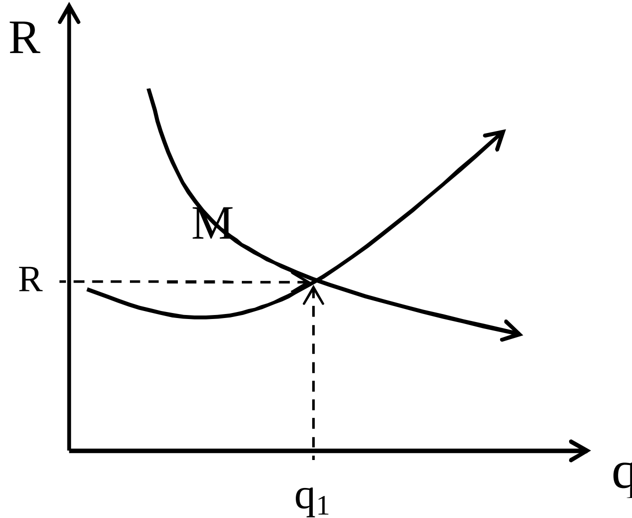
وتهدف إعادة تهيئة المساكن القديمة إلى تعظيم الربح والزيادة في الريع العقاري من منظور الاقتصاد الجزئي.

ثالثا: سوق السكن : إن التغير في عدد الوحدات السكنية عبر الزمن نتيجة تغير العرض والطلب وتغير الأسواق حسب طبيعة السكن، من سوق السكن الجديد، وسوق السكن القديم، وحسب طبيعة السكن، الجماعي أو الفردي، وحسب الطبيعة القانونية للسكن مالك أو أجير، وحسب تمويل السكن المدعم والسكن غير المدعم وحسب الموقع (مركز حضري، ريفي) وهناك تمييز آخر، حسب طبيعة السوق فهناك سوق تنافسية وأخرى احتكارية.

1- العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق التنافسي:

يتحقق التوازن في السوق التنافسية الحرة عند تقاطع دالة الطلب ودالة العرض عن السكن، عندئذ نحصل على كمية التوازن، وسعر التوازن.

الشكل رقم(06): منحنى العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق التنافسية



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر رسالة ماجستير كلية العلوم الاقتصادية، جامعة، الجزائر، 2009 ، ص17.

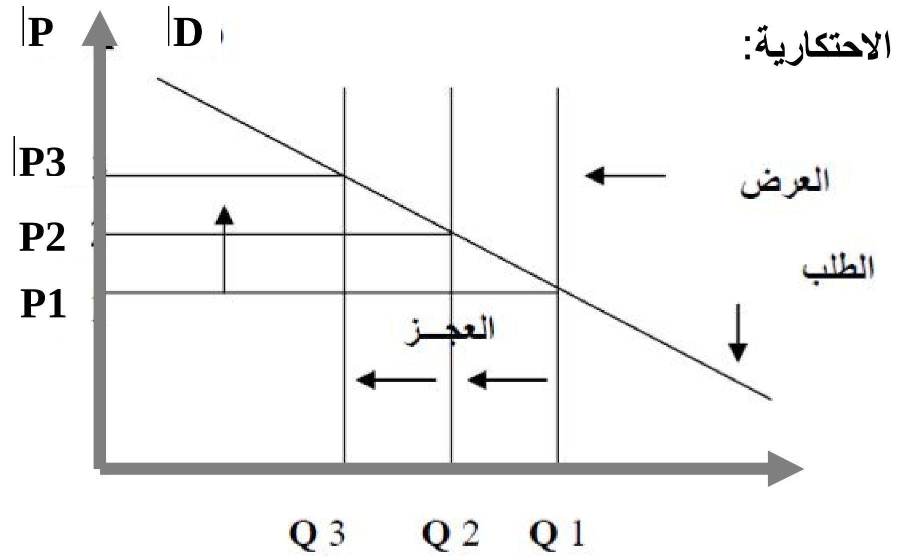
2- العرض والطلب على الوحدات السكنية في السوق الاحتكارية:

عندما يطغى على سوق السكن الاحتكار من طرف عدد قليل من المتعاملين الاقتصاديين فإن سلوك هؤلاء المتعاملين سوف يقتصر على التحكم في العرض وبالتالي تحقيق أكبر ربح ممكن، ولذلك نلاحظ من خلال الشكل أن العرض

شبه ثابت أو في تقهقر مستمر ولكن الطلب، يزداد باستمرار، وأن عرض الوحدات السكنية غير مرن وفي تناقص مستمر بالمقارنة مع الطلب مما أدى إلـــى الزيـــادة المستمرة في ثمن السكنات المتوفرة، وأن الزيادة في الدخل سوف لن يكون لهـــا أي تأثير على حل أزمة السكن[1].

والشكل التالي يبين ذلك:

الشكل رقم(07): منحنى العرض والطلب على الوحدات السكنية في الســوق الاحتكارية:



المصدر: خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائــر رســالة ماجســتير كليــة العلــوم الاقتصادية، جامعة، الجزائر، 2009 ، ص17.

المطلب الثاني: التمويل السكني

أولا : مفهوم التمويل السكني: يمكن أن نعرف التمويل السكني على أنه عبارة عن استثمار رؤوس الأموال في عمليات بناء السكنات المختلفة ، و تكمن أهمية رؤوس الأموال المستثمرة من خلال زيادة الاحتياجات للمساكن مــن جهــة، و الارتفــاع المستمر في تكلفة البناء من جهة أخرى.

(1)- عبد القادر بلطاس، مصدر سابق، ص 61.

ثانيا: أنواع التمويل السكني(مصادر التمويل السكني): عرفت المؤسسات التمويلية أشكالا وأصنافا عديدة من أشكال القروض، كما أنها و في الوقت نفسه قد شـــهدت اختلافات واسعة تتعلق بشروط الاقتراض، إلا أنها تتطلع إلى توفير الموارد المالية اللازمة لقطاع السكن من جهة، و المحافظة على ما يتواجد لديها من أصول ماليـــة سائلة و العمل على تنميتها بكل الوسائل المتاحة لها من جهة أخرى.

إن التمويل السكني يتطلب معرفة المعايير التي تستخدم لهذا الغرض، و بهـــذا يمكن تصنيفه كما يلي:

1 - التمويل حسب مدة القرض:تعتبر الفترة الزمنيـــة للقـــرض مـــن المؤشـــرات المستخدمة لإيجاد أصناف القروض التي ترتبط بالنشاط السكني، فهـــي غالبـــا مـــا تصنف إلى قروض قصيرة الأجل و قروض طويلة الأجل.

أ- القروض القصيرة الأجـــل:نقصد بالقروض القصيرة الأجل أنها القروض التي لا تزيد مدتها عن السنة، و تتجدد في الغالب عند تاريخ اســـتحقاقها بشـــكل دوري، و تسمى في هذه، الحالة بـــ Roll-over crédits وعادة ما تقـــوم بتقـــديمها البنـــوك التجارية و بنوك الادخار، و من المعروف أن البنوك التجارية تعتبر من مكونـــات النظام المصرفي، كما أنها متخصصة و منذ القدم في تقديم الائتمان لفترات زمنيـــة قصيرة و لأغراض تجارية بحتة[1].

إن تمويل استيراد مواد البناء من الخارج، و تنفيذ بعض المشـــاريع الســـكنية، عادة ما يستدعي تمويلا عن طريق قروض قصيرة الأجل و التي تتكفل بها بنـــوك متخصصة، كما هو الحال بالنسبة لصندوق التـــوفير و الاحتيـــاط " CNEP " فـــي الجزائر، الذي عمل على تمويل العديد من المشاريع السكنية في الجزائر.

([1])- محمد سويلم، **إدارة المصارف التقليدية و المصـــارف الإســـلامية**، دار الطباعـــة الحديثـــة، القـــاهرة، مصر،1987 ، ص. 280.

ب - القروض الطويلة الأجل: نقصد بالقروض الطويلة الأجل تلك الافتراضات التي تفوق مدتها في الغالب السبع (7) سنوات، و يمكن أن تمتد أحيانا إلى غاية (20) سنة، و توجه لتمويل نوع خاص من الاستثمارات مثل الحصول على العقارات (أراضي، مباني بمختلف استعمالاتها المهنية...إلخ) [1].

و عادة ما يقوم بتقديم هذا النوع من القروض، البنوك العقارية أو المشابهة لها من شركات التأمين ، حيث تدعم هذه الأنواع من المصارف قطاع السكن و التعمير من خلال تقديم القروض لإقامة العقارات ضمانا للقروض الممنوحة ، و طبيعة عمل هذه المصارف يختلف عن بقية المصارف التجارية الأخرى، حيث ترتكز هذه الأخيرة على ظاهرة القروض القصيرة الأجل لذا فإن المصارف العقارية و بحكم عملها تعتمد أيضا على المصادر ذات التمويل الطويل الأجل[2].

وتعتبر بنوك الإسكان كما هو الشأن بالنسبة لبنك (CNEP) في الجزائر من البنوك التي تتولى تقديم الائتمان السكني الطويل الأجل للأفراد الذين يرغبون في شراء المساكن وإقامتها أو ترميمها.

كما تعتبر شركات التأمين من الهيئات التمويلية الوسطية التي لا تتخذ من الأعمال المصرفية نشاطا أساسيا لها، بل تقوم بدور الوسيط لها، ولقد انتشر الإقراض الطويل الأجل ذا الطابع التأمين في معظم الدول العربية كـ مصر، الأردن، الجزائر، وتونس[3].

([1])- الطاهر لطرش، **تقنيات البنوك**، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر ، 2001 ، ص. 75.

([2])- خالد أمين عبد الله، **العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة**، دار وائل لنشر، الأردن ، 1998، ص.137.

([3])- وزارة السكن للجمهورية التونسية، **تقرير حول تمويل السكنات**، 2009، ص. 29.

وتجدر الإشارة هنا أنه لا يجب أن تقتصر وظيفة البنـــوك العقاريـــة علـــى التمويل بل يجب أن يمتد نشاطها إلى مجالات الدراسات الفنيـــة و الاقتصـــادية، و تكوين الشركات العقارية للإسكان، و تقســيم الأراضـــي و بيعهـــا بعـــد تجهيزها بالمرافق الأولوية [1].

2 – **التمويل تبعا للمصدر**: لقد ظهر هذا النمط التمويلي حديثا وهذا تبعا للمصـــدر الجغرافي، على إثر نمو الجهود المشتركة على النطاق الدولي، بعد نهايـــة الحـــرب العالمية الثانية، كما أن قصور موارد التمويل المحلية كثيرا ما أظهرت الحاجة إلـــى مثل هذه الأنماط التمويلية، و يمكن أن تقسمها إلى مصادر داخلية و مصادر خارجية للتمويل.

أ – **المصادر الداخلية للتمويل:** يعتبر المصدر الأساسي من حيث المبالغ التي يمكن أن تقوم بتقديمها لمختلف المقرضين، باعتبار وجودها على مقربة منهم، كمـــا أنها تتميز بسهولة الإجراءات المتخذة من أجل الحصول على أي قرض، ذلـــك لأن ظهورها منذ القدم ساعد على إعطائها مثل هذه الأهمية التي يمكن أن يتصف بهـــا التمويل المحلي.

إن كان دور البنوك التجارية الذي يعتبر بنك الإسكان أحد مكوناتها يظهـــر من جديد كأحد المصادر التمويلية المحلية، إلاّ أنها تختلف من حيث امتلاكها من قبل الحكومة أو كونها من المؤسسات الخاصة أو المشتركة، و تفوق نسبة الامتلاك مـــن قبل الحكومة لمثل هذه البنوك في الجزائر 98 % إلاّ أنها تتراوح ما بـــين 50 %، و80% في المغرب.

([1])- مصطفى رشدي شيحة، **الوجيز في الاقتصاد النقدي و المصرفي و البورصات**، دار الجامعة الحديثة لنشر، مصر، 2010، ص. 301.

لقد عرفت الدول العربية تقريبا وجود بنوك الإسكان، إلاّ أنها وجدت مسميات أخرى قد لا يدل الاسم عليها ، و هي في العادة تمارس الصلاحيات نفسـها التـي تزاولها المصارف المتخصصة في هذا المجال، و من أمثلها الصـندوق الـوطني للتوفير و الاحتياط في الجزائر، صندوق التنمية العقارية في السعودية(1).

غير أن الاختلاف كبير جدا بين هذه البنوك من حيث الفائدة علـى الأمـوال المقترضة ومن الملاحظ أن البلاد النفطية عادة ما تقوم بإقراض الأفراد بنسب فوائد ضئيلة مثل (السعودية و ليبيا و الكويت)، و العراق قبل حرب الخليج، و كذلك الأمر بالنسبة للجزائر التي قامت بتقديم لمثل هذا الافتراض بنسبة 6.5 % (2).

ب – المصادر الخارجية للتمويل: مع تزايد الاعتقاد بأهمية التعاون الدولي في حل مشكل السكن، ظهر هذا النوع من المصادر الخارجية للتمويـل ، و لـم يكـن الائتمان المشترك من جانب الحكومات و المنظمات الدولية و الإقليمية ينحصر فـي القطاعات الاقتصادية البحتة، بل ظهر في العديد من الأنشطة الاجتماعية كالسـكن، التربية التعليم و الصحة العمومية و ذلك من أجل تحقيق التوازن في عملية التنمية.

يظهر الائتمان الدولي للسكن من خلال المؤسسات المالية العربيـة و الدوليـة على السواء، أماّ فيما يتعلق بالمؤسسات المالية الدولية فنجد:

- **البنك الدولي للإنشاء والتعـمير:** يعتبر من أشهر الهيئـات ذات الأطـراف المتعددة التي تعمل على تقديم المساعدات المالية، و ذلك بتمويلها للمئات من المشروعات السكنية في أنحاء متفرقة من دول العالم، علمـا بـأن المملكـة المغربية و تعتبر أكثر الدول العربية حصولا على الأموال من هذا المصرف

(1)- وزارة السكن و إعداد التراب الوطني للمملكة المغربية ، **تقرير حول تمويل السكنات** ، 2010 ، ص. 54 .

(2) - Bulletin d'information de la CNEP, flash info, N° 02, janvier, 2010, P .2.

وقد قامت بإنشاء 40000 وحدة سكنية و التي بلغ مجموع المبالغ المقترضة منه 170مليون دولار و بفائدة قدرها 9% و لمدة 17 عاما، و بضمان من وزارة المالية للدولة(1).

كما حصلت الجزائر على قرض في 25 جوان 1998 قدر ب 150 مليون دولار من أجل تمويل مشروع إنجاز سكنات موجهة للطبقات ذات الدخل الضعيف(2).

- **الوكالة الأمريكية للتنمية:** (3)وتعد الولايات المتحدة الأمريكية من أنشط الدول العالم في مجال الائتمان السكني، حيث كثيرا ما نجد بعض مؤسساتها المالية مثل "التنمية للدول الأمريكية " أو" الوكالة الأمريكية للتنمية " التي تنشط في هذا المجال، و لقد اعتبرت تونس من الدول التي استطاعت أن تحصل على القروض من هذه الوكالة لإنجاز 2898 مسكنا و التي مدتها ثلاثين سنة.

بالإضافة إلى المنظمات و الهيئات الدولية، نجد منظمات عربية لتمويل الإسكان حيث يتم التمويل على صعيد التعاون العربي من الأجهزة العربية العاملة في حقل الائتمان الإقليمي، نذكر منها:

- **الصندوق العراقي للتنمية الخارجية:**حيث قدم الصندوق العراقي للأردن6 ملايين دولار بفائدة قدرها 2.5 % لمدّة 20 عاما.

(1)- وزارة السكن للمملكة المغربية، مرجع سابق، ص. 60.

(2)- كلاوس ريغ لنبيغ، **نهج تمويل جديدة في استراتيجية الدين**، مجلة التمويل والتنمية، رقم15 ، سبتمبر 2008 ، ص.8.

(3) - ministère de Habitat et construction, revue N° 01, sept oct. 2008, P .8.

- **المؤسسات الليبية العاملة في حقل الائتمان:** قدمت قروضا يبلغ 45 مليـون دولار إلى المغرب في سنة 1977 بسعر فائدة قدره 20 % سـنويا و ذلـك لإعادة بناء الأحياء القديمة.

- **المؤسسات المالية الكويتية:** قدمت قروض مختلفة في مجال الإنجـاز و البناء و التعمير في الدول العربية و من بينها الجزائر.

كما توجد مؤسسات و هيئات مالية دولية تعمل على إقراض غيرها من البلدان سواء من خلال الجهود الجماعية أو الثنائية، و من أمثلتها، مركز الأمـم المتحـدة للإسكان و البناء والتخطيط، المجلس الاقتصادي والاجتماعي التابع للأمم المتحدة.

و مماّ تجدر الإشارة إليه، هو أن القروض الدولية الخارجية حتى و إن ساهمت في حل بعض المشاكل السكنية، إلاّ أن دورها لا زال ضئيلا اتجاه الدول النامية.

3 - **التمويل تبعا لملكية الأموال المستثمرة:** إن ملكية الأمـوال التـي يـتم استثمارها في النشاط السكني، تعتبر أحد المقاييس المتبعة لمعرفة بعـض الأنمـاط التمويلية، و من هنا يمكن تصنيف هذه الأخيرة إلى تمويل عام، تمويـل خـاص، و تمويل تعاوني.

أ – التمويل العام : وهو ذلك التمويل الذي يعتمد على مقدار مـا تخصصـه الدولة من الاعتمادات المالية للأجهزة الإدارية المسؤولة عن قطاع الإنجاز و البناء، غير أن ارتفاع التكاليف السكنية يتطلب من الدول أن تزيد ما تعتمـده مـن جملـة المبالغ التي يجب استثمارها في الأنشطة السكنية المختلفة، بالإضـافة إلـى زيـادة الاحتياجات السنوية من المساكن نظرا لزيادة عدد السكان.

إن حجم الالتزامات المالية للدولة، يعتمد على مقدار تدخل هذه الأخيرة فـي الحياة الاقتصادية والاجتماعية، فهي في تزايد مستمر بالنسبة للدول النامية خاصـة لتي تتخذ الأسلوب الاشتراكي منهجا اقتصاديا لها، فالجزائر سابقا عند إتباعها للنظام

الاشتراكي وصلت حجم الالتزامات المالية إلى أكثر من 6 % من الميزانية العامة للدولة بينما لا تزيد عن 2 % من الميزانية العامة للمغرب(1) ليتكفل القطاع الخاص بالبقية من خلال توفيره الأموال التي تحتاج إليها عمليات البناء والإنجاز.

وعليه فإننا نستنتج في الأخير، أنه لا توجد قاعدة عامة، يمكن أن تحكم مقدار المشاركة المالية للسلطات العامة في تمويل السكن، حيث يختلف ذلك من دولة لأخرى بحكم سياستها المتبعة(2).

ب – التمويل الخاص: وهو ذلك التمويل الذي يتم من خلال مساهمة الأفراد و الشركات ذات الشخصية الاعتبارية المتخصصة من أموال لبناء أو إنجاز السكنات، و يعتمد القطاع الخاص في أمواله على ما يتم توفيره من الادخارات الشخصية، كما أنه غالبا ما يلجأ إلى المصادر المحلية للتمويل و التي تتمثل في الأجهزة المالية للنظام المصرفي.

و الملاحظ أن هذا النوع من التمويل، يقل في الدول النامية التي تميل فيه الحكومة عادة إلى التدخل المباشر في قطاع السكن و الأشغال العمومية.

و ما تجدر الإشارة إليه، أن هناك أسباب عديدة جعلت الحصة النسبية للتمويل الخاص كبيرة في بعض الحالات، خاصة في الآونة الأخيرة، و مع تحرير الأسعار و اعتراف الدولة بضرورة قيام الأفراد بالأدوار الملقاة عليهم و تشجيعهم بقدر الإمكان على ذلك من خلال التشجيعات و الحوافز القانونية، إلاّ أن هذه الجهود غالبا ما تكون بعيدة عن الحالات التي تعتبرها الحكومات من خلال أجهزتها المتخصصة من مهامها الأساسية مثل:

---

(1)- وزارة السكن للمملكة المغربية، مرجع سابق ، ص .16.

(2)- إسماعيل إبراهيم شيخ درة، **الإسكان والتنمية في الدول النامية**، دار راتب الجامعية، بيروت، لبنان، 1996، ص23.

- تمويل التصاميم الهندسية و المعمارية؛
- تمويل عمليات تنفيد المشاريع السكنية؛
- تمويل و استيراد مواد البناء و عتاد الأشغال العمومية؛
- دفع الأجور العمالية.

ج – التمويل التعاوني: يتمثل التمويل التعاوني في الاعتمادات المالية التي توفرها الجمعيات السكنية بقصد إنجاز نمط من السكنات، يطلق عليها اسم " السكنات التعاونية ".

غير أنه، على الرغم من أهمية هذا النوع من التعاون السكني في الحياة الاقتصادية والاجتماعية بصفة عامة فإنه بالنظر إلى قطاع السكن، يعتبر حديثا عابرا لدى بعض دول العالم الثالث نظرا لعدم الوعي بأهمية هذا النوع من التمويل، فعلى سبيل المثال، عرفت الجزائر هذا النوع من التمويل على إثر تشكيل تعاونيات عقارية بفضل المرسوم رقم 76 - 92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976[1].

---

(1)- إسماعيل إبراهيم الشيخ، مرجع سابق، ص. 36.

خلاصـــة الفصل الأول:

يعد السكن حاجة أساسية للفرد نظراً للأهمية التي يكتسبها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غنى عنها، إلاّ أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصادي و حتى السياسي، و إذا كان طابعه التمويلي يتعدد و يختلف بحسب المصادر التمويلية إلاّ أن هذا لا يمنع كونه عامل أساسي لإنجاز السكنات بالإضافة إلى عوامل أخـــرى من شأنها أن تساهم في إنجازه.

و الجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن يكون ذلك برســم لسياستها السكنية باعتبارها أداة توجيه و تحكيم لهذا القطاع و ذلك باستخدام أدواتها و مختلف آلياتها غير أنه لا يمكن تقييم و فهم هذه السياسة إلاّ بدراسة مسارها على قطاع سكن لبلد ما.

وهذا ما سنقوم به في الدراسة التطبيقية الخاصـــة بالسياســـة الســـكنية فـــي الجزائر من خلال الفصول القادمة.

الفصل الثاني: تطور الحظيرة السكنية في الجزائر خلال الفترة (1958-2014)

الفصل الثاني:

تطور الحظيرة السكنية في الجزائر (1958-2014)

تمهيد:

عرفت عدة قطاعات في الجزائر نوعا من التذبذب و عدم الاستقرار، منها بصفة خاصة قطاع السكن، لذلك كان لابد تدارك الامر باتخاذ اجراءات لازمة لخلق نوع من الاستقرار ، وفي هذا الصدد، قامت الدولة الجزائرية بتسليط اهتماما أكثر على الفروع والقطاعات الإنتاجية النشطة كالفلاحة، الصناعة، قطاع البنوك والتأمينات، النقل، الخدمات والتجارة الداخلية والخارجية.

وقد نال قطاع السكن هو الآخر، اهتمام السلطات الجزائرية وقد تجلى ذلك في خلق وتكوين لجان للسكن أسندت رئاستها إلى وزارة السكن والعمران، وكذلك برامج سكنية والتي من مهامها الرئيسية إتمام المشاريع السكنية المهملة سابقا والتي لم تكتمل عملية إنجازها بعد، و الحد من أزمة السكن في الجزائر والقضاء على السكن الهش، و هذا ما سنتعرض اليه و بالتفصيل في هذا الفصل.

و عليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نتناول من خلالها ما يلي:

- **المبحث الأول: تطور السياسات السكنية من خلال المخططات التنموية.**
- **المبحث الثاني: السياسات السكنية خلال فترة الإصلاحات والمخططات الخماسية.**
- **المبحث الثالث: أزمة السكن واقع وآفاق الحظيرة السكنية بالجزائر.**

المبحث الأول:

تطور السياسات السكنية من خلال المخططات التنموية

تمهيد:

في هذا المبحث سنتطرق بالشرح المفصل عن التطور والإجراءات التي اتخذتها الدولة للإسكان من خلال المنهج المتبع وكذا أهم الإحصائيات السكنية، خاصة منها ما يعرف بالمخططات.

المطلب الأول: السياسات السكانية قبل الاستقلال ومرحلة المخطط الثلاثي(1967-1969)

أولا: ما قبل(1958):

لم تكن هناك سياسة سكنية واضحة للمستعمر حيث كان جل الجزائريين يقطنون سكنات متواضعة لا تتوفر لا على شبكة المياه ولا الكهرباء، بل كان سكان المدن يقطنون الأحياء القديمة التي تعرف بالقصبة وهي الأحياء العتيقة التي تجدها خاصة في الجزائر العاصمة، وقسنطينة وتلمسان، وهي بناءات من النوع التقليدي، وعبارة عن سكنات تقطنها جماعات، أما سكان الأرياف والجبال فكانوا يعيشون ظروفا سكنية وصحية سيئة نظرا لكون أغلبية هذه المساكن المشيدة من الطوب، تفتقر إلى المياه والكهرباء، بل كانت مثل هذه الأساسيات تراود حلم الجزائريين وهي الأحلام التي تحققت باستقلال الجزائر، وعلى العكس كان السكن المعاصر يخصص للأقلية الأوروبية المقيمة بالجزائر التي تقطن الأحياء الراقية[1].

ثانيا: بعد (1958) :

بقية الأغلبية الساحقة من الجزائريين على هامش السكن_المعاصر، ان صحت التسمية، الذي لم نجد أثر يذكر يتقاسمه أقلية من الجزائريين إلى جانب أغلبية من

---

(1)- مربعي السعيد، التغيرات السكنية في الجزائر1936-1966، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1984، ص.228

الفرنسيين، وهي برامج محدودة ظهرت في منتصف الخمسينات من القــرن 19 وخاصــة مخطط قسنطينة المشهور عام 1958.

ثالثا: مخطط قسنطينة[1]:

بعد احتلال فرنسا للجزائر قام الشعب بعدة ثورات أعظمها ثورة نوفمبر 1954 التــي توجت بالاستقلال، والتي تعامل معها الفرنسيون على أنها عصيان مدني، فحــاولوا دمــج المجتمع الجزائري بمجتمعهم، فوضعوا سياسات تخطيطية أهمها مخطط قسنطينة الذي أعلن عنه رسميا من طرف الجنرال ديغول في 03 أكتوبر 1958 أين اقترح ديغول:

- التنمية مقابل الاستسلام؛
- الثروة مقابل عدم التمرد؛
- الرفاهية مقابل الاندماج.

➢ **أهدافــــه:**

- تحقيق معدل نمو سنوي مقدر ب6٪.
- العمل على إيصال الحياة العصرية لكل المناطق و ليس فقط المدن.
- رفع نسبة العاملين في الإدارة الفرنسية إلى 10٪ .
- إلحاق ثلثي الأطفال بالمدارس من أجل تزويدهم الثقافة الفرنسية .
- تحقيق 400 ألف منصب شغل للجزائريين.
- توفير السكن (إنجاز 250 الف وحدة سكنية).
- توزيع حوالي 250 الف هكتار على الأهالي.

(1)- مربعي السعيد، مرجع سابق، ص.229.

وقد كان السكن من المحاور الأساسية للتدخل أين احتل اهتماما كبيرا، فهو مؤشـــر من مؤشرات المستوى المعيشي وهدفه بناء 100000 مسكن كل سنة.

رابعا: السياسات السكنية المنتهجة بعد الاستقلال[1]:

كانت الثورة الجزائرية التي أثمرت الحرية و بالسيادة الدولة الجزائرية " الثورة من الشعب وإلى الشعــب" إحدى الثورات الشعبية الكبرى في القرن العشرين، هاذا ما مكنها من اعطاء محتوى اجتماعي وإنساني في برامجها تجسد في انتهاج سياسة اجتماعية في مجـــال السكن، مكنت أبناء مختلف فئات الشعب خاصة تلك الفئات الشعبية في المدن والأرياف، التي تحملت أعباء الثورة التحريرية، باعتبار أن الريف هو الذي احتضن الثـــورة ، فكـــان مـــن الاولى أن تحظى هذه الشرائح الاجتماعية برعاية خاصة عبر برامج خاصة في مجال السكن الاجتماعي والإعانات المقدمة للبناء الريفـــي.

مرحلـــة المخطــط الثلاثـــي(1967-1969): إن المخطط الثلاثي يعتبر انطلاقـــة جديـــدة لبعض الاستثمارات الصغيرة، و ذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط فـــي مجـــالات متعددة، إلا ان الأولوية أعطيت للنشاطات الصناعية بصفة خاصة، حيـــث خصـــص مـــا يقارب 45 % من الاستثمارات للنشاط الصناعي.

وقد حظي أيضا مجال السكن، بأهمية المخطط الثلاثي والذي عالج سياسته من خلال:

- إنهاء إنجاز السكنات في طور الإنجاز، و قدرت هذه السكنات بـــ 38000 وحدة سكن؛
- تسطير برنامج سكني قدرت تكلفته بـــ 100 مليون دج ينجز على مـــدى 3 ســـنوات و يخص إنجاز 10500 وحدة سكن.

(1)- صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص32.

ومن بين النتائج التي تم تسجيلها على إثر الإجراءات التي قامت بها هذه اللجنة هو الانطلاق في إنجاز 16686 سكن ما بين فترة(1966-1968) عملت الخزينة الجزائرية على تمويل هذه المشاريع[1].

1- برنامج السكن الحضري: قد شمل المخطط الثلاثي انطلاقة برنامج إنجاز سكنات حضرية بغلاف مالي قدر بـ 160 مليون دج، و هذا من أجل إنجاز 9548 سكن و هذا طيلة سنوات المخطط.

ولإيضاح صورة هذا البرنامج، فيما يلي عرض لأهم الإنجازات و الغلافات المالية المسجلة لبرامج السكن الحضري للفترة الممتدة من (1967 – 1969)

الجدول رقم (1): الإنجازات و الغلافات المالية لبرامج السكن الحضري:(1967-1969)

سكانت المنجزة					السكنات في طور الانجاز حتى (1969/12/31)	
1967	1968	1969	مجموع السكنات	مجموع القروض المستهلكة	السكان في طور الانجاز	السكنات التي لم ينطلق في انجازها
عدد السكنات	عدد السكنات	عدد السكنات	/	10^6 دج	العدد	العدد
2.292	2.201	5.055	9.548	160	10.60	13.943

المصـــدر: **خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة الجزائر، 2009 ، ص: 32**

الملاحظ من خلال الجدول أعلاه أنه منذ 1967 بداية تنفيذ المخطط الثلاثي تم انجاز 9548 سكن حضري، في حين بلغت في نهاية المخطط ما يقارب 10.608 في طور

(1)- صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص.32.

الانجاز، و 13942 سكن لم ينطلق بعد في انجازها، وهو ما يعني عجز السلطات في تحقيق الأهداف المسطرة ضمن المخطط الثلاثي، حيث تبقى نسبة انجاز السكنات ضعيفة.

2- برنــــامج الســكن الريــفي: على الرغم من الأهمية التي أولتها السلطات لمثــل هذا النوع من السكنات، إلاّ أن النتائج المحققة بقيت بعيدة كل البعد عن إرضاء الطلبــات ، وفي ظل هذه الظروف السيئة لإنجاز السكنات، سطر المخطط الثلاثي أهداف أخرى و تكمن في إتمام عملية إنجاز 7400 سكن.

المطلــــب الثــــاني : مرحلــــة المخطـــط الربـــاعي الأول و الثــــاني(1970 – 1973)-(1974 – 1977).

أولا: مرحلة المخطط الرباعي الأول (1970 –1973):

إن الخطة الرباعية(**1970–1973**) تعتبر الخطة الفعلية و الجــادة، للتنميــة فــي الجزائر، من خلال برامج الاستثمارات الاجتماعية و الثقافية المسطر فــي هــذا المخطــط، لتحسين ظروف الحياة للمواطن و ارضاء طلباته و تلبية الحاجيات الأساسية للمجتمع ســواء في ميدان السكن او الخدمات الاجتماعية أو الصحة العمومية.

1- **برنامج السكن الحضــري:** تم تسطير برنامج إنجاز السكنات حســب المخطــط الرباعي الأول بغلاف مالي قدره 1200 مليون دج و الذي قابله انجاز ما يقدر بـــ 45000 سكن حضري ، وقد استفادت منه كل المدن على خلافها، فعرفت تمركز صناعيا أدى الـــى خلق ظاهرة النزوح الريفي.[1]

2- **بــرنامج السكــن الريفــي:** إن اهتمام السلطات بترقية المستوى المعيشي للفلاح بالريف، كان من أولويات برامج التنمية الشاملة التي عرفتها بلادنا فــي مرحلــة المخطــط الرباعي الأول، فكان ذلك عن طريق إقامة المئات من التجمعات السكانية و الاهتمام أكثــر

(1) - Rachid HAMIDOU, Le logement un défi, ENAP, Alger, 1989 ,P .43

بتحديث القطاع الزراعي والتي من شأنها أن تضمن نوعا من الاستقرار لدى الفلاح، إحداث التوازن عبر التراب الوطني من جهة أخرى[1].

وفيما يلي عرض لأهم البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) المقدرة و المنجزة خلال الفترة الممتدة من (1970، 1973) .

الجدول رقم(2): البرامج السكنية (الحضرية و الريفية) لفترة (1970-1973).

البرامج السكنية	عدد السكنات				القروض المستهلكة		
	المقدرة	المنجزة	الفرق بينهما	نسبة الانجاز	المبرمجة	المستهلكة	نسبة الاستهلاك
السكنات الحضرية	45000	18000	(27000)	%40	1200	1500	%125
السكنات الريفية	40000	24000	(16000)	%60	305	994	%32.5

المصدر: **وزارة التخطيط، تقرير عام حول المخطط الرباعي الثاني، ماي** 1974، ص: 40.

نلاحظ من الجدول أعلاه وجود فرق بين عدد السكانات الحضرية و الريفية ، حيث بلغ عدد السكنات الحضرية 18000 و حدة سكنية و الريفية 24000 وحدة سكنية ، في حين بلغت المبالغ المخصصة لبرامج السكن الحضري 1200 مليون دج و 305 مليون دج، بالنسبة للسكن الريفي وهي جد منخفضة، ما يعني تدني في نوعية السكنات الريفية المنجزة، ما يؤدي إلى استمرار توسع الفجوة الكبيرة بين سكان المدن و سكان الريف، و يتسبب في فشل برنامج الدولة الساعية إلى القضاء على النزوح الريفي و تشجيع النازحين للرجوع الى الريف.

(1)- وزارة السكن و العمران، تقرير حول اهم البرامج السكنية، سنة 2000، ص.02.

3 – **جانب التمويل:** انطلاقا من المخطط الرباعي الأول، لم تستطع الدولة أو السلطات العمومية أن تتحمل عبء تمويل السكنات كما كان سابقا، و عليه فقد اتخذت إجراءات من بينها:

أ- تحويل ادخار العائلات المستفيدة من السكنات لتمويل هذه الأخيرة وفق نمط جديد يسمى" ادخار سكنات".

ب- صدور تعليمة وزارية سنة 1971، وبموجبها أصبح نظام تمويل السكنات يقع على عاتق الخزينة العمومية و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على النحو التالي:

- الخزينة العمومية: بنسبة 50 % على مدّة 30 سنة و بمعدل فائدة 1 %.
- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(CNEP) بنسبة 50 % على مدّة 20 سنة و بمعدل فائدة 75.4 %.

ثانيا: مرحلة المخطط الرباعي الثاني(1974– 1977):

تعتبر هذه المرحلة من المراحل التي أعطت دفعا قويا للاقتصاد الوطني، حيث فتحت مجالات واسعة للاستثمار خاصة الثقيلة منها، مما خلق مجال واسع و ذلك لضمان الاستقلالية المالية للبلاد.

والأهم أن حجم الأموال المستثمرة في هذه المرحلة أعطى نتائج جد معتبرة، حيث عرفت الاستثمارات في جميع المجالات(بما فيها مجال السكن) قفزة قدرت ب 3 مرات عن التي سبقتها، مما أعطى للاقتصاد دفعا قويا ادى الى تحقيق دفعة قوية للاقتصاد.

1- **برنامج السكن الاجتماعي (الحضري):** ومن أجل الوصول إلى إنجاز 100.000 وحدة سكن مع بداية الثمانيات، حددت السلطات العمومية برنامج للسكن الاجتماعي من خلال المخطط الرباعي الثاني على النحو التالي:[1]

---

(1)- Rachid HAMIDOU, Le logement un défi, ENAP, Alger, 1989 ,P .44

- الإنطاق في إنجاز 100.000 وحدة سكن بما فيها السكنات قيد التنفيذ.
- توزيع 90.000 وحدة سكن خلال هذه المرحلة كحد أدنى مع مراعاة تكلفة إنجاز، حتى يكون مبلغ الكراء المدفوع من طرف المستفيد يراعي قدرته الشرائية.

2- **برنامج السكن الريفي:** عرف الريف الجزائري من خلال هذا المخطط نشاطا يتمثل في البرامج الخاصة بالبناء الذاتي، و إتمام 1000 قرية فلاحيه خلال هذه المرحلة، كما تمت الانطلاقة في إنجاز أكثر من 300 قرية فلاحيه و التي مثلت الثلث 3/1 من الأهداف المسطرة، و قد ساهمت بصفة سريعة على تنشيط الريف في جميع النشاطات الاقتصادية منها و الاجتماعية، و ذلك في إطار تحسين المستوى المعيشي للمواطن.

وبالإضافة إلى البرامج التي سبق الإشارة إليها من خلال هذا المخطط، تمت العمليات التالية:

- إنجاز 20.000 وحدة سكن ريفي في إطار تحديث و توسيع القرى المتواجدة.
- إتمام عمليات البناء الذاتي في حدوث 40.000 سكن.

والجدول التالي يمثل لنا تطور المخطط الرباعي الثاني في ميدان إنجاز السكنات الاجتماعية والريفية[1].

(1)- وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية ، (المخطط الرباعي الثاني،1977-1979) الجزائر، ص 129.

جـــدول رقم (3): تطور البرامج السكنية خلال المخطط الرباعي الــثاني(1974– 1977)

الوحدة : عدد السكنات الوحدة : مليون دينار

البرامج السكنية	عدد السكنات		الفرق بينهما	نسبة الانجاز	تصريحات بمصاريف الانجاز	استهلاك المصاريف	الفرق بينهما	نسبة الاستهلاك
	المقدرة	المنجزة						
السكن الاجتماعي المخطط	100000	45000	55000	%45	5670	5200	470	%91
السكان الريفي	100000	75000	25000	%75	2630	4300	1670	%163

Source: Rachid HAMIDOU, Le logement un défi OPU Alger, 1989 ,P .42

نلاحظ من خلال الجدول، انجاز اكثر من 75000 سكن ريفي يمثل 75% من عدد السكنات المنجزة، بينما بلغ عدد الساكنات الاجتماعية ما يقارب 45000 سكن ما نسبته 45% من عدد السكنات المنجزة، وهو ما يظهر الاهتمام الكبير الذي أولته الحكومة الجزائرية في هذه الفترة بالريف.

3- **جانب التمويل:** لقد عرف نمط تمويل السكنات في مرحلة المخطط الرباعي الثاني تغيرات حيث أصبح على النحو التالي[1]:

- الخزينة العمومية: نسبة 75 % لمدة 40 سنة و بمعدل فائدة 1 %.
- الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط: نسبة 25 % لمدة 20 سنة و بمعدل 4,75 %.

المطلب الثالث: مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989)

تعتبر هذه المرحلة مختلفة عن سابقتها من خلال اعطاء دفعا قويا لقطاع السكن، حيث تمحورت تصورات المخطط الخماسي الأول لتنمية السكن حول اربعة محاور أساسية وهي:

- تنظيم المدن القديمة و ترسيخها؛

(1)- محمد بلقاسم بهلول، سياسة تخطيط التنمية و اعادة مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999، ص. 60.

- تطوير الحياة السكنية في الريف و تحديث مراكزه الحضرية في الولايات و الدوائر و البلديات؛
- بعث مدن جديدة في مناطق الهضاب العليا و الصحراء؛
- تخصيص ما يقارب 60 مليار دج لهذا القطاع ما يعادل 15% من الاستثمارات المتوقع انجازها؛

أما بالنسبة للمخطط الخماسي الثاني فنلاحظ انه لم يختلف عن الأهداف التي يتضمنها المخطط الخماسي الأول، حيث حظي قطاع السكن بالأولوية الكبيرة في توزيع البرامج الاستثمارية الاجتماعية، من خلال حصوله على نسبة 42% موجهة معظمها للسكن الاجتماعي.

والجدول التالي يبين لنا أهم البرامج السكنية خلال مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989).

جدول رقم (4): البرامج السكنية المبرمجة و المحققة خلال مرحلة المخططين الخماسيين (1980-1989) :

الوحدة : عدد السكنات

الفترة	حجم البرنامج (اجتماعي و ريفي)	السكنات في طور الانجاز	السكنات المبرمجة و غير منجزة	نسبة الانجاز
من 84/80	217444	171476	45968	%78
من 89/85	353123	231236	121887	%65

المصــدر: وزارة السكن والعمران.

من خلال الجدول أعلاه نلاحظ تراجع في نسبة الانجاز إلى 65% خلال المخطط الخماسي الثاني، بعدما بلغت في مرحلة الخماسي الأول 78% على الرغم من الجهود التي

تبذلها الدولة في هذا المجال، و يعود السبب في ذلك إلى تراجع ايرادات الدولـــة البترولية نتيجة الأزمة البترولية سنة 1986.

لكن ما يمكن ملاحظته في هذه المرحلة ظهور نمط سكني جديـد عـرف بالسـكن الترقوي، إلى جانب فتح المجال أمام التعاونيات العقاريـة لتمـارس نشـاطها فـي انجـاز السكانات.

1- برنامج السكن الاجتماعي: حضي بغطاء مالي قـدره (96,6 مليـار دج)، تـم تخصيصها لإنجاز برامج سكنية اجتماعية من (1980 - 1989) و هـي موزعـة علـى السنوات حسب الجدول التالي:

الجـدول رقم (5): تطور توزع الاستهلاكيات المالية للسكنات الاجتماعية مقارنة بتوزيعها للفتـــرة (1980-1989) :

السنوات	الاستهلاكات المالية (مليون دج)	عدد السكنات الموزعة
1981-1980	8.954	77.258
1982	6.455	67.906
1983	6.932	81.069
1984	8.662	68.069
1985	8.900	59.555
1986	9.058	83.627
1987	7.800	63.360
1988	6.786	62.847
1989	5.965	49.150
المجموع	69.601	613388

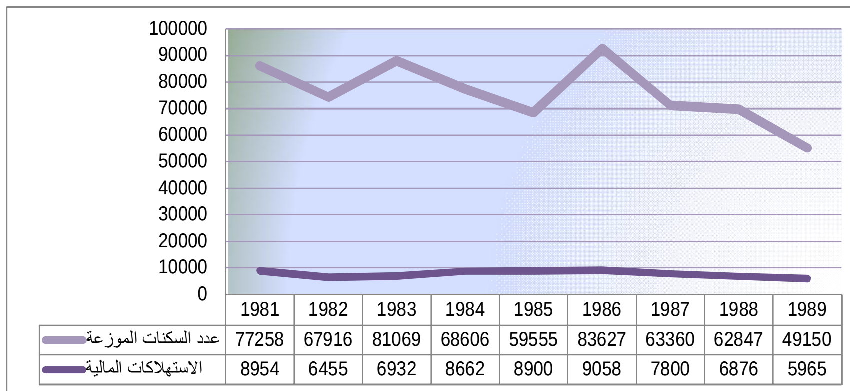
المصدر: وزارة السكن والعمران .

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه بأن نسبة استهلاك القــروض بــين فتــرة (1982 – 1986) لم تعرف تغير كبير حيث أنها تبقى محصــورة بــين 6455 مليــون دج و 9058 مليون دج.

أما فيما يخص جانب توزيع السكنات فلقد سجل ارتفاع سنة 1986 و ذلك عن طريق الانتقال من 59555 وحدة سكن سنة 1985 إلى 83627 وحدة سكن سنة 1986.

وبالموازاة مع حجم استهلاك الأموال لسنة 1987، فلقد عرف توزيع السكنات بدوره انخفاضا محسوسا و هذا راجع إلى الأزمة الاقتصادية التي عرفتها الجزائر في تلك الفتــرة بسبب انخفاض العائدات البترولية، حيث سجل توزيع السكنات مقدار 63360 سكن في حين كان 83627 سكن سنة 1986، أما فيما يخص استهلاك القروض، فسجل 7800 مليون دج بينما كان 9058 مليون دج سنة 1986، و الرسم البياني يوضح ذلك.

الشكل رقم (8): تطور توزيع الاستهلاكات الماليــة للســكنات الاجتماعيــة مقارنــة بتوزيعها(1980-1989):



المصدر: شكل معد انطلاقا من معطيات الجدول رقم (05).

- **جانب التمويل:** بعدما كان عبء تمويل السكنات يقع على الخزينة العموميــة إلــى جانــب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، صدرت تعليمة وزارية رقم 1 في 23 ديسمبر1979 و أوكلت مسؤولية تمويل السكن الاجتماعي على عاتق الخزينة العموميــة و لوحــدها (أي

نسبة 100 %)، و ذلك بمعدل فائدة(1%) و على مدة 40 سنة، و ذلك للتمهيد إلــى تبنــي سياسة جديدة، عن طريق ظهور نمط سكني جديد و هو" السكن الترقوي" الذي يقــع عــبء تمويله على الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.[1].

2– **برنامج السكن التــرقــوي:** منذ الاستقلال تم المصادقة على عدة نصوص متعلقة بالسكن ولم تحتوي ايا منها على معالجة قانونية للنشاط العقاري.

ففي بداية الأمر كان السكن الترقوي يسمى "الترقية الخاصة الفردية"، حيــث كــان المواطن يقوم ببناء السكنات بالاستناد على مواردهم الخاصة، و بعد صدور التعليمة رقم 76 -92 الصادرة في 23 أكتوبر 1976 ظهرت الترقية الجماعية التي تسمح للمواطنين بتشكيل تعاونيات عقارية لإنجاز سكنات عائلية.

وفي سنة 1986 تم تحديد الاطار القانوني للسكنات الترقوية، عن طريق القانون رقــم 86-07 في مارس 1986، وقد تم المصادقة عليه ، ودخل حيز التنفيذ في فتــرة تميــزت بظهور الأزمة الاقتصادية، بسبب انخفاض الإيرادات البترولية، و ظهــور بــوادر انتهــاء الاقتصاد الاشتراكي، و الجدير بالذكر أن هذا النص جاء ليملأ الفراغ القانوني الــذي كــان يسود منذ الاستقلال[1].

جانــب التمويــل: أمّا بالنسبة لتمويل هذا النوع من السكنات(أي السكنات الترقوية)، فيقــع على عاتق الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عن طريق مــوارده أي ادخــار الأفــراد، ويوجه هذا النوع من السكن للبيع، و يتكفل بإنشاء هذه السكنات عدّة أطراف مثل: مؤسســة ترقية السكن العائلي، ديوان الترقية و التسيير العقاري، المؤسسات والخواص البلديات...الخ.

3- **برنامج السكن الريفي:** عمدت الدولة في هــذه المرحلــة (مرحلــة المخططــين الخماسيين) على إعطاء الريف الجزائري أولوية في برامجها، وذلك في إطار خلــق تنميــة شاملة في الريف بالإضافة إلى الحد من ظاهرة النزوح الريفي نحو المدن.

([1])- وزارة السكن و العمران، تقرير حول أهم البرامج السكنية، مرجع سابق ، ص.4 .

غير أنه وعلى الرغم من هذه الجهود الطامحة لخلق التوازن الجهـــوي، إلا أن نهايـــة سنوات الثمانينات أفرزت أزمة سكن خانقة خاصة في المناطق الحضرية (المدن) مما جعل السلطات تفكر في إعادة النظر في سياستها السكنية اتجاه إنجاز السكنات الريفية ولكن جـــل الجهود الرامية لتنمية الريف الجزائري لم تف بالغرض و بقيت العديد من السكنات شاغرة .

المبحث الثاني:

السياسات السكنية خلال فترة الإصلاحات والمخططات الخماسية

تمهيد:

عرفت هذه المرحلة بظروف خاصة عاشتها الجزائر خلال أزمة سياسية خطيرة نجم عنها تفاقم المديونية الخارجية ومن ثم خدمة الدين مما أدى إلى انتهاج سياسة تقليل الدعم الحكومي للسلع والخدمات وإعادة جدولة الديون الخارجية.

المطلب الأول: مرحلة (1990-1994):

على مستوى قطاع السكن، الأزمة تفاقمت بسبب هجرة سكان الأرياف لانعدام الأمن، وبناءا على هذه المعطيات، توجهت الجزائر إلى أساليب جديدة في مجال السكن، من خلال فتح مجال الترقية العقارية أمام القطاع الخاص وأيضا إشراك الأسر في التمويل.

وهذا ما يوضحه الجدول التالي:

الجدول رقم (6): برامج السكنات الحضرية والريفية المنجزة خلال الفترة:(1994-1990)

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1990	18955	48.3	6293	16.4	12230	31.17
1991	11893	48	6566	26.5	5530	22.3
1992	23015	46.3	12212	24.3	13738	27.4
1993	15761	37	16845	39	8516	29
1994	17268	21.2	17397	21.2	43999	54
المجموع	86982	36.5	59313	24	84013	35.3

المصدر: وزارة السكن و العمران.

نلاحظ في الجدول أعلاه أن نسبة إنجاز السكنات الحضرية والريفية، عرفت تزايدا من سنة إلى أخرى وهذا على حسب ما برمج وما أنجز، علما أنه يتم تقدير حجم السكنات الاجتماعية المبرمجة على حسب حجم طلبات الأفراد أو العائلات على هذا النوع من السكن، وبالموازاة تقوم السلطات المعنية بإنجاز دواوين الترقية والتسيير العقاري بالقدر الذي يلبي هذا الطلب، حيث تضاعف السكن الترقوي ثلاث مرات تقريبا خلال خمس سنوات، في حين تم انجاز 43999 مسكن ريفي خلال سنة 1994 وحدها ، وهذا يرجع إلى تزايد الاهتمام بالسكن الريفي، وتشجيع سكان الأرياف في الاستقرار وتحسين الوضع الأمني والاجتماعي لها.

المطلب الثاني: مرحلة (1995-2000):

تميزت هذه الفترة باهتمام جديد هو التغيير مرة أخرى في مجال تمويل السكنات الاجتماعية وهذا ابتداء من سنة 1996 حيث أصبح تمويل السكنات الاجتماعية يقع على عاتق الخزينة العمومية، لوحدها دون تدخل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وهذا ما أدى إلى ظهور صيغة جديدة تمثلت في السكن التطوري، والتي تعتبر احد الحلول الممكنة التي تهدف إلى زيادة عرض السكن، عبر إشراك الأسر منخفضة الدخل في تمويل مساكنها بعدما تحمل الصندوق مسؤولية تمويل هذا النمط السكني، على مدار خمس سنوات السابقة، ويرجع سبب عجز الصندوق، عن مواصلة عملية التمويل إلى حجم القروض التي تم منحها في إطار تمويل السكنات التطورية، مما جعل موارد الصندوق بما فيها المبالغ المحصلة من بيع سندات الخزينة تبلغ قيمتها 23مليار دج في مارس1995، وهذا ما جعل عبء تمويل السكنات الاجتماعية يقع على الخزينة العمومية.

ومن هنا أخذت الدولة على عاتقها عدة إجراءات من بينها، تكفل الصندوق الوطني للسكن(CNL) بتمويل هذا النوع من السكنات، وتسطير برنامج خاص من أجل الحد من المشاكل التمويلية، عن طريق تخصيص دعم مالي حسب ما هو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم (7): توزيع الموارد المالية من طرف الصندوق الوطني للسكن لدعم السكنات الاجتماعية للفترة (1995-2000)

السنوات	1995	1996	1997	1998	1999	المجموع
حجم الإعانات المقدمة	41.2	59.8	51	38	46	236

SOURCE : MINISTRE de l'habitat, plans D'action (2000-2004).cit,p16 .

ومن الجدول السابق نلاحظ أن حجم الإعانة المالية المقدمة مــن طــرف الصـــندوق الوطني للسكن لدعم عملية تمويل السكنات الاجتماعية قد ارتفع من سنة لأخرى، وهذا دليل على عزم الصندوق الوطني للسكن تخطي عجز تمويل هذا النمط السكني.

ويمكن تقديم ما تم انجازه خلال الفترة من(1995-2000) من بـــرامج ســـكنية فـــي الجدول التالي:

الجدول رقم(8): برامج السكن الحضري والريفي المنجزة خلال الفترة(1995-2000)

الوحدة: سكن %

السنوات	السكن الاجتماعي	%	السكن الاجتماعي التساهمي	%	السكن الترقوي	%	السكن الريفي	%
1995	42208	32	9060	6	26271	19	48087	36
1996	39819	35	21092	18	15724	14	32523	28
1997	46513	41	18482	16	15959	14	26751	23
1998	51588	42	22366	18	9299	7	33946	27
1999	41984	33	32445	26	7389	5	39209	31
2000	60484	46	23535	18	9561	7	34493	26
المجموع	282596	38	127180	17	84203	11	215009	29

المصـــدر: وزارة السكــــن والعمران .

يلاحظ من الجدول السابق أن السكن الحضري الاجتماعي قد نال الحصة الأكبر مقارنة بباقي الصيغ حيث قدرت نسبة الانجاز بـ38% ، مقارنة بالسكن الترقوي 11%، والريفي 29% ، وهذا للميزة التي يتميز بها هذا النوع من السكن، والذي يتم تمويله بمساهمة الأسر المستفيدة إضافة إلى إعانة الصندوق الوطني للسكن، والباقي يتم تمويله من خلال حصول المستفيد على قرض من إحدى البنوك، و تسدد على دفعات شهرية، وكذلك فترة الانجاز لا تستغرق وقت طويل، بينما عرفت نسبة السكنات الترقوية تقهقرا ،حيث انخفضت نسبتها من الإجمالي إلى ما دون النصف مقارنة بسنة 1995.

المطلب الثالث: مرحلة (2000-2004)

لقد عرفت هذه المرحلة عدة تحولات مست قطاع السكن بصفة عامة ظهر خلالها صيغة السكن الاجتماعي ذات الطابع الغير القابل للتنازل عن ملكيتها من قبل الدولة (البيع بالإيجار) تغيير ابتدءا من سنة 2003 بصدور المرسوم 269 المؤرخ في 7 أوت 2003 والمتعلق بشروط الحصول على ملكية عقارية تابعة للدولة أو لدواوين الترقية والتسيير العقاري القابلة للاستغلال[1].

حيث شرع في انجاز أول برنامج في سنة 2001 تكفل بإنجازه وتسييره الوكالة الوطنية لتطوير السكن (ADEL) وقد شرع في انجاز البرنامج الأول متضمن 20000 وحدة سكنية في العام 2001، والبرنامج الثاني تم إسناد انجازه إلى مؤسسات أجنبية (الصين، كوبا، تركيا، مصر) وكذا مؤسسات وطنية ، يقضي ببناء 35000 وحدة سكنية وهذا عام 2002.

وواصلت الدولة انجاز برامجها السكنية الأخرى مع زيادة مبالغ الإعانات للأسر تماشيا مع ارتفاع التكاليف.

وهذا ما يوضحه الجدول التالي لإنجازات الفترة (2000-2004) :

(1)- الجريدة الرسمية، رقم 48 الصادرة في 13 أوت 2003، ص. 15.

الجدول رقم (9): المساكن الموزعة خلال الفترة من (2000-2004)

السنوات البرامج	2000	2001	2002	2003	2004
اجتماعي إيجاري	62483	48941	54310	37208	24668
مساكن مدعمة	23535	17099	19048	150000	17285
سكن ترقوي	9561	5989	8634	8705	9292
البيع بالإيجار	-	-	-	-	5885
السكن الريفي	34493	29933	22283	13068	24045
المجموع	130072	101962	104745	74071	81175
البناء الذاتي	32000	30000	29551	37141	35293
المجموع	162072	131962	133826	111212	116468

المصدر : وزارة لسكن والعمران.

نلاحظ من خلال الجدول اعلاه أن عدد السكنات المسلمة هو في انخفاض من سنة إلى أخرى، فنجد أن عدد السكنات المسلمة في 2000 قدرت بـ: 162072 و في سنة 2001 انخفضت إلى 131961 وحدة سكنية و في سنة 2003 قدرت بـ: 111212 وحدة سكنية.

وهكذا واصل الانخفاض إلى غاية سنة 2004 ليصل إلى 1116468 وحدة سكنية. ويعود ذلك إلى تأخر انجاز المشاريع السكنية وخاصة في السنتين 2004/2003، وهذا ما يعكس عدم تحكم الدولة في تسيير و تخطيط البرامج السكنية.

المطلب الرابع: مرحلة المخطط الخماسي الأول (2005-2009)

عرفت هذه الفترة ببرنامج الإنعاش الاقتصادي حيث حظي قطاع السكن باهتمام السلطات العمومية فقد اعتمدت السلطات برنامجا رئاسيا ضمن مخطط دعم النمو

الاقتصادي، يتضمن بناء مليون وحدة سكنية على مدى خمس سنوات حيث سيتم تنفيذ البرنامج الخماسي الأول في الفترة (2005-2009) وتضمن البرنامج أيضا ما يقارب ب 344 ألف وحدة سكنية في طور الانجاز، أضيف إليها برنامج تكميلي يقدر ب 65ألف وحدة لمناطق الجنوب و93 ألف وحدة للهضاب العليا، و194 ألف وحدة تخصص لامتصاص البنايات الهشة، ليصل مجموع البرامج المسطرة في قطاع السكن إلى 1,398 مليون وحدة سكنية، ويضم البرنامج سكنات صيغة البيع بالإيجار ب55 ألف وحدة، و65 ألف وحدة بذات الصيغة يقوم بإنجازها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك بتخصيص مبلغ 5.55 مليار دينار يشمل كل أنواع برامج السكن[1].

كما بادرت الدولة بتشجيع نشاطات الترقية العقارية، بمنح إعانات مباشرة و أخرى عير مباشرة ، يتعلق الأمر بإعانة مالية غير قابلة للتسديد، بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94_308 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 ، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن (CNL)، أما الإعانات الغير المباشرة تمثلت في شكل مزايا لصالح المكتتبين للسكن ويتعلق الأمر ب:

- تخفيض 80% من قيمة أراضي الدولة التي تعد لإنجاز برامج سكن اجتماعي تساهمي.
- إعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي(IRG)،وعلى أرباح الشركات (IBS) بموجب قرار وزاري مشترك مؤرخ في 08افريل 2006.
- إعفاء من الضريبة على دفع حقوق التسجيل ورسم الشهر.

وحسب إحصائيات وزارة السكن والعمران فان برنامج السكن الخماسي الأول للفترة (2005-2009) يمكن تلخيصه في الجدول التالي: المساكن الموزعة كما يلي:

(1)- وزارة السكن و العمران، **الانجازات تتكلم** ، مجلة اقتصادية، العدد العاشر، افريل 2009، ص، ص. 43 ،42.

الجدول رقم (10): المساكن الموزعة خلال الفترة (2005-2009)

السنوات البرامج	2005	2006	2007	2008	2009
اجتماعي إيجاري	25834	43527	44079	57657	55550
اجتماعي	15787	23769	19325	37123	37924
السكن الريفي	42907	76287	88336	104968	91492
البيع بالإيجار	12350	7128	8491	1827	9043
السكن الترقوي	8027	8435	5028	4070	5644
المجموع	104905	159146	165259	205645	199653
البناء الذاتي	27574	18630	14617	15276	18142
المجموع	132479	177776	179930	220821	217795

المصدر: وزارة السكن والعمران.

نلاحظ من الجدول أعلاه آن البرنامج الخماسي السكني الأول عرف ديناميكية مسارعة منذ 2005 حيث تم تسجيل مستوى انجاز معتبر وصلت سنة 2009 الى 217795 وحدة سكنية مقارنة ب 132479 وحدة سكنية سنة 2005، كما يلاحظ تراجع عدد سكنات البناء الذاتي خلال السنوات الأخيرة، حيث انخفض عددها بحوالي 35% بين سنتي (2005_2009) ويمكن إرجاع هذا الانخفاض إلى إقبال الأسر على السكن الاجتماعي التساهمي و البيع بالإيجار.

في حين تعد سنة 2008 في مجال الانجاز و التسليم من أعلى المستويات على الإطلاق سوآءا من استقرائنا للجدول أعلاه، أو استنادا إلى تقديرات وزارة السكن والعمران حيث تم تسليم إلى غاية نهاية سبتمبر 2008 حوالي 635 ألف مسكن، لتنتقل الى 875 ألف نهاية ديسمبر 2008. [1]

(1)- **الانجازات تتكلم**، المجلة الاقتصادية، مرجع سابق، ص. 43.

ويلاحظ أيضا انه من 2005 إلى نهاية 2008 بلغ عدد الوحدات المنجزة 750 ألــف وحدة سكنية، أي ما يعادل 75% من مجموع البرنامج مليون مسكن.

أما على مستوى الاستهلاك المالي، بلغ الغلاف المالي المستهلك في عـــام 2008 مـــا يعادل 134.5 مليار دينار أي ما يعادل 45% خصصـــت لبـــرامج الســـكنات الاجتماعيـــة الايجارية، و 42.8% مليار دينار أي ما يعادل 32%خصصت للسكنات الريفية، بالإضـــافة إلى 124 مليار دينار التي تم تخصيصها من قبل الدولة في 2006 و2007 لعمليات تحسين المحيط وترقية المجمعات الحضرية والأحياء السكنية، والتي تداعمت سنة 2008 بما يعادل 320 مليار دينار إضافية.

المبحث الثالث:

أزمة السكن وواقع وآفاق الحظيرة السكنية في الجزائر

المطلب الأول: خطة عمل الخماسي الثاني(2010-2014): تعتبر هذه المرحلة كمقاربة متجددة للسكن حيث سيبقى بناء المساكن والتجهيزات العمومية يشكل محور لعمل السلطات العمومية خلال الفترة (2010-2014) حيث تم انتهاج مسعى منسجم ومتكامل من طرف الحكومة في هذا الميدان، هذا المسعى شكل الأساس الذي اعتمد عليه في إعداد مشروع مخطط العمل لقطاع السكن والتعمير للفترة (2010-2014) هذا الأخير انبثق عن التوقعات القطاعية المعدة في إطار مقاربة متجددة للسكن وكذا عن نتائج المجلس الوزاري المشترك، ويرتكز المسعى الجديد المحدد من طرف السلطات العمومية على أربع مبادئ توجيهية[1]:

- يهدف المبدأ الأول إلى الرفع بصفة معتبرة من إنتاج المساكن والتجهيزات العمومية؛
- أما المبدأ الثاني فيرمي للتنويع في عرض المساكن عن طريق تشجيع الترقية العقارية[2]؛
- أما المبدأ الثالث فيتعلق بوضع منظومة أعمال مرافقة من اجل تحسين نوعية الهندسة المعمارية والتقنية للبناء واحترام قواعد العمران وعصرنته.
- أما المبدأ الرابع يتعلق بالتكفل بمسألة النوعية ،وهذا ما تطلب تحديث المنظومة التشريعية و التنظيمية المؤطرة لعملية البناء ،وذلك وفقا للقانون الأخير رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات و إتمام انجازها.

ويمكن تحديد أهم أهداف المرحلة من(2010-2014) في الجدول التالي:

---

(1)- **الانجازات تتكلم**، المجلة الاقتصادية، مرجع سابق، ص.44.

(2)- وزارة السكن والعمران، **مجلة السكن**، العدد 04 سبتمبر 2009، ص.73.

الجدول رقم(11): المساكن الموزعة خلال الفترة (2005-2012)

Années	LPL	LSP	LOC VENTE	PROMOTIONNEL	AUTO-CONST	S/Total Urbain	Rural	TOTAL
2005	25834	15787	12350	8027	27574	89572	42907	132479
2006	43527	23769	7128	8435	18630	101489	76287	177776
2007	44079	19325	8491	5028	14671	91594	83360	179938
2008	57657	37123	1827	4070	15176	115853	104968	220821
2009	55550	37924	9043	5644	18142	126303	91492	217795
2010	61316	28889	7777	4891	11761	114634	76239	190873
2011	74317	28114	6816	6061	30836	146144	66521	212665
2012	66259	24732	2422	5454	14750	113617	85562	199179
Total	428539	215663	55854	47610	151540	899206	632312	1531518

المصدر: موقع واب لوزارة السكن والعمران، /http://www.mhuv.gov.dz 2013.

من خلال قراءة الجدول اعلاه تتضح لنا بصورة واضحة، أن الدولة الجزائرية عازمة على القضاء والحد من أزمة السكن، وهذا ما تؤكده الأرقام في مباشرة تنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، الذي سجل فيه قطاع السكن محور ذو أولوية في عمل الحكومة، فلقد تم خلال العشرية الأخيرة تسليم أكثر من 1.5مليون سكن، ويتوقع أيضا انجاز أكثر من مليون مسكن جديد، خلال مخطط العمل للفترة(2010-2014)، موزعة كما هو موضح في الجدول على أنواع البرامج السكنية، وهكذا فان النسبة الخام لشغل المنازل ينتظر ان تنزل إلى 4.86 في نهاية البرنامج الخماسي 2014، مقارنة ب 5.11 في نهاية 2008، وهو ما يعني توفر مسكن لكل عائلة تتكون من زوجين و ثلاثة أطفال.

المطلب الثاني: أزمة السكن تعريفها، أسبابها

أولا- تعريف أزمة السكن: تختلف تعاريف أزمة السكن باختلاف الأولوية التي تعطى لبعض عناصرها أو أبعادها ، فقد ينظر إليها على أنها عبارة على حالة أو موقف تسيطر عليه ظاهرة ندرة المسكن المتاح والملائم نتيجة لأزمة نقص الإنشاءات السكنية الجديدة،

نظرا للتوجيه والتشييد لأغراض أخرى غير سكنية كذلك نتيجة للتوقف الكلي عن عمليات البناء، سبب ارتفاع تكاليف العمالة، ومواد البناء اللازمة[1].

* ومن ناحية أخرى تعرف على أنها تجسيد واقعي لارتفاع القيمة الإيجارية للسكن على نمو يفوق القدرة الشرائية للأفراد ذوي الدخل المنخفض.

* أما لغة تعني ظهور اختلاف مادي أو معنوي في تطور الأشياء.[2]

التعريف اصطلاحا: يصفها الكاتب سيد بوبكر في كتابه السكن في الجزائر "بكونها ظاهرة معقدة" فهي كما يقول "معقدة أولا في مظاهرها التي تتجلى في ضعف الحظيرة العقارية الموجودة، عدم كفاية العرض بالنسبة للمساكن وكذا ندرة في مواد البناء"

إن أزمة السكن ليست بالجديدة أو وليدة مرحلة من المراحل أو ظرف من الظروف بل هي حالة عاشتها الجزائر كغيرها من الدول حيث عرف قطاع السكن في العشرية الأخيرة مشاكل كبيرة زادت من حدة الأزمة، حيث أصبحت تحتل المرتبة الثانية بعد مشكل البطالة

في ترتيب البرامج التنموية للحكومة، وهذا ما أدى بها إلى انتهاج سياسات ومخططات والاستفادة من التجارب الأجنبية سعيا منها للتخصيص والقضاء على هذه الأزمة[3].

ثانيا: أسباب تفاقم أزمة السكن في الجزائر: عرف قطاع السكن في العشرية المنصرمة مشاكل كبيرة زادت من الأزمة تعقيداً وجعلت المواطن الجزائري يتخبط فيها فعلى الرغم من جهود الدولة خاصة بعد قيامها بإصلاحات على مختلف قطاعاتها منذ التسعينات، وبالأخص على قطاع السكن الذي عرف اتجاهات أخرى اختلفت عن سابقها في مرحلة المخططات التنموية، وهذا بظهور صيغ سكنية جديدة، فتح المجال أمام الترقية

(1)- وزارة السكن و العمران، **مجلة السكن**، مرجع سابق، ص73، 71.

(2)- خيرات أحمد، مرجع سابق ، ص.24.

(3) - Géant Peythieu -Le Financement de la construction de logement –Ed Sirey Paris France 1991. p.21

العقارية، دعم المواطن بإعلانات مالية للحصول على ملكية سكن وغيرها، إلا أن الوضع مازال يعاني منه المجتمع.

ويمكن تلخيص أسباب أزمة السكن في الجزائر في النقاط التالية:

- الهجرة الريفية أي النزوح الريفي والتخلي التام عن كل نشاط زراعي وهجرة العمال وبالتالي تغيير المحيط من ريفي إلى محيط حضري؛
- ينظر إلى أزمة السكن على أنها تجسيد واقعي لارتفاع القيمة الإيجارية وتكاليف بناء المسكن على نحو قد يفوق القدرة الشرائية؛
- وجود طلب نسبي بناء على عدم رضي غالبية السكان على ظروف سكناهم الحالية؛
- غياب أو قلة ديناميكية العرض للوحدات السكنية؛
- مشكل الأجور ومستويات المعيشة حيث نجد نسبة كبيرة من المجتمع تندرج تحت فئة الدخل المنخفض لا تستطيع تغطية نفقات المعيشة ومع ارتفاع تكاليف البناء والإيجار والتي تعجز عن مواجهة القيمة الإيجارية وتسديد الأقساط؛
- وجود طلب مطلق على السكن بناء على التضخم للوحدات السكنية الموجودة ونمو الأشكال السكينة المسماة الموقنة؛
- سوء التوزيع في الوحدات السكنية؛
- عدم توفر معلومات دقيقة عن عدد المساكن الحالية سواء من ناحية النوعية أو الكمية[1]؛
- المستويات السكنية إذ ترجع مشكلة المستوى وأهميتها إلى أنها مسألة تتضمن العديد من المشاكل المرتبطة بالصحة والأمن والأخلاقيات[2]؛

([1]) - حاو شين ابتسام، مرجع سابق، ص.63.

([2]) - نور الدين مناصري، **سياسة السكن في الجزائر**، دار الهدى ، الجزائر، ص. 07.

- النمو الديمغرافي والتطور السكاني؛
- لازال التخطيط السكني في الدول السائرة في طريق النمو بعيدا عن الأساليب العلمية المتعارف عليها، لذلك لم تحقق جميع الأهداف المرجوة منه، خاصة و أنه في جميع الأحوال، كان يخضع إلى إجراءات عفوية أسفر عن نتائج متواضعة أسفرت عنها تجارب التخطيط في كثير من دول العالم الثالث.

ومن هذا المنطلق فإن التساؤل حول حقيقة الإخفاق في هذا المجال يتطلب منا الوقوف أمام الأسباب الحقيقية التي زادت من حدة أزمة السكن وجعلت جهود السلطات لاتصل إلى الأهداف المسطرة وهذا ما سنحاول عرضه.

المطلب الثالث: تقدير احتياجات السكن:

أولا: النمو الديموغرافي وتقدير الاحتياجات المستقبلية لقطاع السكن:

تبلغ الحظيرة السكنية في الجزائر وفق آخر إحصاء لعام 2008 للسكان و السكن 5244347 مسكن، و عدد السكان المقيمين 34229692 نسمة، و بعملية بسيطة و هي قسمة عدد السكان المقيمين على عدد المساكن الموجودة:

$$6.52 = 5244347 / 34229692$$

نجد متوسط عدد الأفراد داخل المسكن 6.52 فرد، و انطلاقا من هذا نفترض أن متوسط عدد الأفراد داخل المسكن ثابت و نقدره بـ 6.5 شخص، و سنحاول أن نعرف الاحتياجات المستقبلية و تطور الحظيرة السكنية في الجزائر، و هذا بالاعتماد على إسقاطات الأمم المتحدة للسكان في الجزائر وفق ثلاث احتمالات من 2008 إلى 2025.

التقدير الأول: احتياجات السكن(بالألف) حسب الفرضية الأولى لنمو السكان و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت= 6.5

وكماهو موضح في الجدول التالي:

الجدول رقم (12): احتياجات السكن(بالألف) حسب الفرضية الأولى لنمو السكان و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت= 6.5.

السنوات	عدد السكان (1)	الحظيرة السكنية (2)	احتياجات السكن
2008	34230	5244.3	261.4
2010	35784	5505.7	508
2015	39086	6013.7	517.9
2020	42456	6531.6	470.2
2025	45512	7001.8	1757.5

المصدر: صلاح الدين عمراوي، سياسة السكن في الجزائر، رسالة ماجستير 2008-2009 جامعة باتنة ص:93

من خلال الجدول أعلاه الذي يعطي نظرة عن الاحتياجات المستقبلية للسكن بناءا عن إسقاطات النمو الديموغرافي للآفاق 2025 و حجم متوسط الأفراد داخل المسكن ثابت يقدر بـ 6.5 نجد أن الحظيرة السكنية في الجزائر، و من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 وبالأخص متوسط عدد الأفراد داخل السكن، يجب أن يكون معدل النمو السنوي أكثر من 100 ألف مسكن جديد سنويا و هذا من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008.

إجمالي احتياجات السكن 1757500 المدة الزمنية المقدرة 17 = 103394 مسكن.

التقدير الثاني: احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثانية لنمو السكان و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5.

وهذا ما يوضح في الجدول التالي:

الجدول رقم (13): احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثانية لنمو السكان و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5.

السنوات	عدد السكان (1)	الحظيرة السكنية (2)	احتياجات السكن
2008	34230	5244.3	205.3
2010	35423	5449.6	410
2015	38088	5859.6	315.7
2020	40140	6175.3	392.4
2025	42882	6567.7	1323.4

المصـــدر: المصدر: صلاح الدين عمراوي، سياسة السكن في الجزائر، رسالة ماجستير 2008-2009 جامعة باتنة ص:94

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن في هذه الفرضية و التي يكـــون فيهـــا النمـــو الطبيعي للسكان أقل من الفرضية الأولى فإننا نجد في هذه المرة أن الحظيرة الســـكنية فـــي الجزائر و من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 و بالأخص متوسط عـــدد الأفراد داخل المسكن يجب أن يكون معدل النمو السنوي للحظيرة السكنية أكثر من 77 ألف مسكن جديد سنويا، و هذا مرة أخرى من أجل الاحتفاظ بنفس الظروف السكنية لسنة 2008 و هذا بناء على تقدير شخصي عن الطريقة التالية[1]: إجمالي احتياجات السكن 1323400/ المدة الزمنية المقدرة 17 = 77847 مسكن.

([1]) - Forum des chefs d'entreprises, Op cité, p.7.
http://www.fce.dz/Doc/r

التقدير الثالث: احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثالثة لنمو السكان و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

وهذا كما هو موضح في الجدول رقم (14):

الجدول رقم (14): احتياجات السكن (بالألف) حسب الفرضية الثالثة لنمـــو الســـكان و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

السنوات	عدد السكان (1)	الحظيرة السكنية (2)	احتياجات السكن
2008	34230	5244.3	149.7
2010	35061	5394	312
2015	37089	5706	264.5
2020	38806	5970.5	222.2
2025	40253	6192.7	948.4

المصدر: صلاح الدين عمراوي، سياسة السكن في الجزائر، رسالة ماجستير 2008-2009 جامعة باتنة ص:95.

نلاحظ من الجدول أعلاه أن في هذه المرحلة يكون فيها النمو الطبيعي للسكان هو الأقل من المراحل الأخرى فالضغط يقل علـــى قطـــاع الســـكن نتيجـــة انخفـــاض النمـــو الديموغرافي، و يكفي الحظيرة السكنية نمو سنوي أكثر من 55 ألف مسكن جديد من أجـــل الحفاظ على الظروف السكنية لسنة 2008، و بالأخص متوسط عدد الأفراد داخل المســـكن، و هذا بناءا على تقدير شخصي عن الطريقة التالية[1]:

إجمالي احتياجات السكن 948400/ المدة الزمنية المقدرة 17 = 55788 مسكن.

ثانيا: النمو الديموغرافي و تقدير الاحتياجات المستقبلية لقطاع السكن بناء على وضعية السكن:

(1)- صلاح الدين عمراوي، مرجع سابق، ص.95.

لقد رأينا فيما سبق كيف يؤثر النمو الديمغرافي على الاحتياجات المستقبلية في مجال السكن، ففي هذا الجزء ارتأينا أن نعرف الاحتياجات المستقبلية بناءا على حجم الأفراد في المسكن الواحد ثابت قدره 6.52 (افتراض شخصي) وإسقاطات مستقبلية لعدد السكان المقيمين من جهة، و نسبة تجديد الحظيرة السكنية المتوفرة، و قد أخذنا الانطلاق من سنة 2003 لكي تصادف تقديراتنا السنوات التي يتم فيها عملية الإحصاء العام للسكان و السكن في الجزائر وهي سنوات (2008 – 2013 – 2018 – 2023 – 2028 – 2033 – 2038). وللإشارة فقط فالجزائر قررت أن تقوم بعملية الإحصاء العام للسكان و السكن كل خمس سنوات و هذا ابتداء من آخر إحصاء عام للسكان و السكن و الذي كان سنة 2008 (1). ونسبة تجديد الحظيرة السكنية قدرت باحتمالين هما (2%) و (1%) كل 5 سنوات.

الجدول رقم (15): احتياجات السكن (بالألف) حسب معدل التجديد (2%) للحظيرة السكنية و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.52

السنوات	عدد السكان	صافي الحظيرة السكنية	الحظيرة السكنية المستقبلية الضرورية	الاحتياجات المستقبلية بناء على تجديد الحظيرة	إجمالي الاحتياجات
2003	31579.8	4843.5	4843.5	0	0
2008	34185.5	4378.1	5242.9	864.8	864.8
2013	36925.2	3957.5	5663.4	1705.9	841.1
2018	39574.7	3577.3	6069.7	2492.5	786.6
2023	41950.7	3233.6	6434.2	3200.6	708.1
2028	44073.3	2922.9	6759.7	3836.8	636.2
2033	45998.5	2642.1	7055.0	4412.9	576.1
2038	47764.9	2388.2	7325.9	4937.7	524.8

المصدر: صلاح الدين عمراوي، سياسة السكن في الجزائر، رسالة ماجستير 2008-2009 جامعة باتنة ص:96.

(1) - http://www.echoroukonline.com/ara/national/25563.html

من خلال استقراء هذه الأرقام الواردة في الجـــدول أعـــلاه يمكننـــا أن نقـــول أن الاحتياجات المستقبلية للسكن مرتفعة، بحيث نجد هنالك ضرورة لمضاعفة الحظيرة السكنية المتوفرة في مدة 30 سنة، حيث نجد إجمالي الاحتياجات للآفاق 2038 ما يقارب 5 ملايين وحدة سكنية و بالضبط 4937700 وحدة سكنية.

الجدول رقم (16): احتياجات السكن (بالألف) حسب معدل التجديد (1%) للحظيــرة السكنية و حجم متوسط لعدد الأفراد ثابت = 6.5

السنوات	عدد السكان	صافي الحظيرة السكنية لسنة 2003	الحظيرة المستقبلية الضرورية	الاحتياجات المستقبلية على تجديد الحظيرة	إجمالي الاحتياجات
2003	31579.8	4843.5	4843.5	0	0
2008	34185.5	5242.9	5242.9	636.8	636.8
2013	36925.2	5663.4	5663.4	1283.0	646.2
2018	39574.7	4165.7	6069.7	1904.0	621.0
2023	41950.7	3961.5	6434.2	2472.6	568.6
2028	44073.3	3767.4	6759.7	2992.3	519.7
2033	45998.5	3582.7	7055.0	3472.2	479.9
2038	47764.9	3407.1	7325.9	3918.8	446.5

المصدر: صلاح الدين عمراوي، سياسة السكن في الجزائر، رسالة ماجستير 2008-2009 جامعة باتنة ص:97.

فمن خلال الجدول أعلاه معدل تجديد للحظيرة السكنية و المقدر بـــ 1% نجد أن إجمالي الاحتياجات تقدر بـــ 3918800 وحدة سكنية و هي احتياجـــات كبيـــرة، لكـــن إذا قورنت بالاحتياجات السابقة والتي يكون فيها معدل تجديد الحظيرة الســـكنية 2% نجـــد أن الاحتياجات انخفضت بأكثر من مليون وحدة سكنية، لذلك نقول أن عملية إنجـــاز الســـكنات بالطريقة الصحيحة التي تعمر أكثر يكون لها أثر إيجابي على تخفيض احتياجات السكن.

ثالثا: إسقاطات عدد الأسر المعيشية: الاحتمال الذي نعتمد عليه لمعرفة الاحتياجات المستقبلية للسكن (2013 – 2033) هو لكل أسرة مسكن، و لقد أشار الإحصاء العام للسكان و السكن لسنة 2008 إلى أن عدد السكان المقيمين يبلغ 34229692 نسمة و عدد الأسر المعيشية يبلغ 5776441 أسرة و بلغ عدد المساكن 5244347، و بالعودة إلى الاحتمال الذي اعتمدنا عليه، وهو أن لكل أسرة مسكن فإننا نسجل عجز في السكن سنة 2008 بـ 532100 مسكن (5776447 – 5244347 = 532100) ولهذا نشير إلى ضرورة أخذ هذا العجز في تقدير الاحتياجات المستقبلية.

و هذا ما يوضحه الجدول التالي :

الجدول رقم (17): احتياجات السكن (بالألف) حسب عدد الأسر المعيشية

السنوات	عدد السكان	حجم الأسرة(1)	عدد الأسر المعيشة	احتياجات السكن
2008	34230	6	5776.4	535.6
2013	36925.2	5.85	6312	949.4
2018	39574.7	5.45	7261.4	1062.1
2023	41950.7	5.04	8323.5	1154.6
2028	44073.3	**4.65**	9478.1	1319.6
2033	45998.5	**4.26**	10797.7	1449.7
2038	47764.9	3.90	12247.4	6471

المصدر: صلاح الدين عمراوي، سياسة السكن في الجزائر، رسالة ماجستير 2008-2009 جامعة باتنة ص:99.

من خلال الجدول يتبين احتياجات السكن ستزداد من سنة لأخرى حيث تصل سنة 2038 إلى 6.4 مليون سكن، و باحتساب العجز، الذي سجل سنة 2008 يتجاوز الرقم 7

ملايين، و هو ما ينذر بانفجار الوضع في الجزائر و كذلك وجب معالجة مشكل السكن بأسرع وقت ممكن.

المطلب الرابع: آفاق الحظيرة السكنية في الجزائر:

أولا: تطور مؤشرات التحضر أمل الحياة عند الولادة وتطور سكان المدن والأرياف

1-تطور مؤشر الحضرية: يمكن الوقوف على ذلك من خلال الجدول التالي:

الجدول رقم (18): تطور مؤشر الحضرية بين(1990-2020)

الوحدة: طفل لكل امرأة

السنة الفرضية	1999	1999	2000	2005	2010	2015	2020
الفرضية المنخفضة	4.53	3.62	2.88	2.47	2.29	2.22	2.10
الفرضية المتوسطة	4.53	3.98	3.31	2.84	2.54	2.34	2.21
الفرضية العالية	4.53	4.20	2.68	3.21	2.87	2.59	2.41

المصدر: الديوان الوطني للإحصائيات.

نلاحظ من جدول أنه يقدم مؤشرات افتراضية النسبة وهي جد تفاؤلية على أساس إن الظروف المعيشية للسكان مستمرة في التحسن.

2- تطور مؤشر الأمل في الحياة: يقدم لنا المعطيات الصادرة عن الديوان الوطني للإحصائيات وضعية مؤشر الحياة عند الولادة وذلك كما يلي:

جدول رقم(19) : تطور مؤشر أمل الحياة عند الولادة (1989-2018)

السنوات / الجنس	93-89	1998	2003	2008	2013	2018
إناث	68.2	70.5	72.3	73.7	74.9	75.9
ذكور	67.5	69.3	70.8	71.9	72.9	74.1
الجنسين معا	76.8	69.9	71.5	72.8	73.9	75

المصدر : **الديوان الوطني للإحصائيات.**

أما بالنسبة لمعدل التحضر، يشهد تزايد، وتطور مستمر، بسبب عوامل اقتصـــادية وأمنية، واجتماعية، فيمكن الوقوف على وضعيته من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (20): تطور سكان المدن والأرياف حســب تطــور مســتقبلي (1990-2020)

وحدة القياس: ألاف السكان(1)

	1990			2000			2010			2020		
*	س ر	س م	ن ت	س ر	س م	ن ت	س ر	س م	ن ت	س ر	س م	ن ت
المناطق التلية	7.66	8.91	53.8	7.85	12.67	61.7	7.78	14.36	65.0	6.27	14.6	70.0
الهضاب العليا	3.26	2.27	47.2	3.65	5.03	62.1	3.45	7.99	70.0	4.15	12.4	43.0
الجنوب	977	1.27	56.0	961	2.07	68.3	1.35	3.08	70.0	1.66	5.01	73.0
الجزائر	11.92	13.18	52.4	52.4	19.78	62.5	12.58	25.42	66.9	12.9	53.1	74.0

المصدر: المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي .

على ضوء أرقام الجداول السابقة فان عدد سكان الجزائر مستقبلا سوف يعرف زيـــادة معتبرة ليصل إلى 44.12 م نسمة في سنة 2020.(1)

(*)**س ر**: سكان الريف- **س م** : سكان المدن- **ن ت**: نسبة التمدن

الفرع الأول: طريقة التقدير و الفرضية المتخذة

لتقدير الحاجيات السكنية في الجزائر لأفاق 2020، نقتصر على طريقة في ، نقتصر على طريقة NRMATIVE حيث دلالة الرموز كالتالي:

BTI : الاحتياجات النظرية للمساكن سنويا

TOLI: معدل اشغال المسكن سنويا

Pi : عدد السكان في سنة معينة

PNAi : حظيرة المساكن الصافية المنجزة ما بين(1995-2000)

PER: حظيرة المساكن الخام الفعلية الموجودة سنة 1995.

I: السنة

الفرضية المتخذة نفرض أم معدل أشغال المسكن يتناقض تدريجيا إلـــى غايـــة 2020 لبلوغ معدل أشغال المسكن مساويا 5 أشخاص /مسكن (تحسن وضعية السكن) أي الانطلاق من معدل أشغال السكن المسجل في سنة 1995 لبلوغ معدل أشغال المسكن مساويا لـــــ 5 أشخاص للمسكن في آفاق 2020.

الخطوات المتبعة:

نقوم بحساب الاحتياجات النظرية السنوية **(Bti)** و التي نحصل عليها من خلال حساب بين العدد الاجمالي للسكن (Pi) في السنة (i) المعدل المتوسط الأشغال المسكن (TOLI) مع افتراض أن معدل إشغال المسكن يتناقص تقريبا كل السنة، خلال الفترة ما بين (2000-2020)، ومن هذه الاحتياجات النظرية نطرح حظيرة المسكن الصافية (PNAi) المنجزة قبل سنة 2000 حتى السنة (i) تحصل على الاحتياجات للمساكن (BPi) في السنة(i)

-حظيرة المساكن المنجزة قبل سنة 2000 (PNAi) لا تشمل المساكن المنجزة من سنة 2000 إلى غاية آفاق 2020 و التي تقوم بحسابها على أساس حظيرة المساكن الخام الموجودة سنة 1995 و التي تطرح منها سنويا 2% من المساكن الناتجة عن تجديد الحظيرة السكنية نطرح منها سنويا 1% من المساكن الناتجة و عن تهديدهم المساكن الرديئة.

<u>طريقة الحساب:</u>

$$BNAi - BTi = Bli$$

$$Pi/TOLi = Bti$$

$$PBR_{1995} \times 0.97 = 1 \times PBR_{1995}/100 - 2 \times PBR_{1996/100} - PBR\ 1995 = PNA_{1996}$$

$$PBR_{1995} \times (0.97)^5 = PNA\ 2000$$

تقدير حجم المساكن لأفاق 2020: يمكن الوقوف على أهم التقديرات حجم المساكن لأفاق 2020 وذلك من خلال الجدول التالي:

جدول رقم (21): تقدير حاجيات المساكن لأفاق (2020)

السنة	عدد السكان	معدل أشغال	حضيرة المساكن المنجزة	الاحتياجات السكنية	الاحتياجات السكنية المطلوبة	المتوسط للمساكن المطلوب انجازها
2000	31515	6.8	3808	1365	1178	236
2005	34729	64	3270	2619	1254	251
2010	37903	6.0	2808	3906	1287	258
2015	41041	7462	2412	5391	1485	297
2020	44126	5	5371	7047	1656	332

المصدر: محمد عمران، سياسة السكن في الجزائر و تغيراتها الحديثة، رسالة ماجستير جامعة الجزائر، 2001-2002.

هذه الطريقة تقدم الطرح التلقائي لما سيكون عليه الحظيرة الوطنية للسكن في أفاق 2020 ورغم ارتفاع نسبة المرصدات لقطاع السكن منذ بداية 1995، حيث نجد من جملة

الاستثمارات خلال الفترة الخماسية البالغة 2893 مليار دينار منهــا 1% موجهــة لقطــاع السكن، أي ان تجديد الحظيرة السكنية سنويا بنسبة 2% وتعويض المساكن الرديئــة ســنويا بنسبة 1% أي في المجموع تجديد يفوق مليوني مسكن في مدة مقدرة بـــ25 ســنة وبلــوغ معدل اشغال المسكن مساويا لـــ5 اشخاص / مسكن.

خلاصة الفصــل الثاني:

يمثل قطاع السكن حاجة أساسية للفرد نظراً للأهمية التي يكتسيها، فبالإضافة لكونه حاجة اجتماعية لا غني عنها، إلاّ أن أهميته تفوق ذلك لتمس الجانب الاقتصــادي و حتــى السياسي.

وإذا كان طابعه التمويلي يتعدد و يختلف بحسب المصادر التمويليــة إلاّ أن هــذا لا يمنع كونه عامل أساسي لإنجاز السكنات بالإضافة إلى عوامل أخرى من شأنها أن تساهم في إنجازه، وأحد العوامل الأساسية لمعالجة مشكل السكن في الجزائر.

والجدير بالذكر أن أي دولة تعطي اهتمام لقطاع السكن يكون ذلــك برســم لسياســتها السكنية باعتبارها أداة توجيه و تحكيم لهذا القطاع وذلك باستخدام أدواتها ومختلف آلياتهــا، غير أنه لا يمكن تقييم وفهم هذه السياسة إلاّ بدراسة طرق أو مصادر التمويل التــي تســتند اليها السياسات السكنية.

الفصل الثالث: الأسواق المالية و البنوك العقارية في الجزائر

الفصل الثالث:

الأسواق المالية والبنوك العقارية في الجزائر

تمهيـــد:

حظي قطاع السكن بأهمية كبيرة خلال العشرية الأخيرة، و هاذا راجع إلى الدور الذي يمكن أن يؤديه هذا الأخير في تحريك وتنشيط الاقتصاد بطريقة مباشــرة أو غيــر مباشرة، وتتمثل هذه الأهمية في وضع هيكلة جديدة للقطاع المالي، تتماشى مــع القطـــاع السكني، فنجد أن إعادة هيكلة نظام تمويل قطاع السكن في الجزائر والذي شرع فيه ابتداء من سنة 1997 قد حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك تجاري متخصص في تمويل السكن، وسمح للبنوك التجارية الاخرى بتمويل قطاع السكن وتقديم قروض متوسطة وطويلة الأجل، وهذا ما يمكن الدولة بترقية سوقها العقارية.

و عليه سنقوم بتقسيم هذا الفصل إلى ثلاث مباحث نتناول من خلالها ما يلي:

- **المبحث الأول: الســوق الماليـــة العقاريـــة.**
- **المبحث الثاني : تمويل البنوك التجارية والقروض العقارية في الجزائر.**
- **المبحث الثالث: المقاييس اللازمة لمنح القروض العقارية في الجزائر.**

المبحث الأول:

الســوق الماليــة العقاريــة

تمهيد:

تمثل السوق المالية العقارية، مكان التقاء عارضي وطالبي رؤوس الأموال، لتعبئة الفوائض للبعض، وتوجيهها نحو عجز البعض الآخر، وفق شروط محكمة مسبقا، ومن بين ما يضبط فيها العوائد المنتظرة من وراء التنازل على النقود، والهدف الأساسي من هــذه العمليات هو المساهمة في تحقيق أهداف التنمية الاقتصادية والاجتماعية، وتتجلى أهميــة السوق المالية فيما يلي[1]:

- تمويل خطط التنمية المالية.
- كثيرا ما تتعامل هذه الأسواق بالأوراق المالية القابلة للتــداول بــالعملات القابلــة للتحويل مما يترتب على ذلك تحويل هذه الأسواق من أسواق محلية إلــى أســواق دولية أو إقليمية حيث يمكن لتلك الأسواق طرح أسهم أو ســندات لشــركات مــن جنسيات أخرى.
- إن التعامل بالأوراق المالية القابلة للتداول في الأسواق المالية غالبا ما تعمل علــى تشجيع صغار المستثمرين على توظيف أموالهم بشرائهم لهذه الأوراق وبما يعــود عليهم من أرباح عالية ومخاطرة قليلة، وخاصة في حالة توظيفهــا فــي شــركات استثمار لديها خبرات عالية ومتخصصة.

المطلب الأول السوق العقاري الابتدائية: هي سوق الإصدارات الجديدة للأوراق المالية، بمعنى أنها السوق التي تتكون فيها علاقة مباشرة بين مصدر الأسهم والمكتتبين الأوائــل

(1)- حسن علي خربوش، الأسواق المالية، مفاهيم وتطبيقات، دار زهران للتوزيع والنشر، عمان 1998، ص.13.

لها، أو بين المقترض ومقرضيه، من خلال السندات المصدرة، ومن أهـــم الإجـــراءات المستعملة من طرف الدولة لتطوير السوق العقارية:

- **تحديد سقف لمعدلات الفائدة على القروض:** عندما يكون معدل الفائدة المطبق في السوق أقل من معدل الفائدة المرجعي فإن ذلك لن يكون له تأثير على وفرة الأموال في السوق، أما إذا كان معدل الفائدة المرجعي أقل من معدل الفائدة فـــي الســـوق فسيكون هناك وفرة الأموال في السوق.
- **دعم معدلات الفائدة للمقترضين:** تتدخل الدولة بتقديم دعم لمعدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية، حيث يستفيد من هذا الدعم المواطنين الذين يلجئون إلـــى الاقتراض من السوق بمختلف شرائحهم الاجتماعية، ويكون هذا التدخل يكون مفيدا إذا كان الهدف منه هو خلق ديناميكية جديدة في قطاع السكن، ولكن يكون عـــديم الجدوى إذا كان الهدف منه هو تمكين الفئات الاجتماعية ذات الدخل المحدود من الحصول على سكن.
- **تدخل الدولة كوسيط:** إن الدولة تتدخل هنا لتشجيع الاستثمارات في المجالات ذات الطابع الاجتماعي، إما كوسيط مالي في السوق أو باستعمال وكالات حكومية للقيام بالتمويل والإقراض من السوق المالية، ومن ثم استعمال المبالغ المحصل عليها في إعادة إقراضها بشروط أخرى، مثلا إقراضها في المؤسسات المالية المتخصصة في تمويل السكن، حيث أن معدل الفائدة المقترح في هذه الحالة يكون أقل من معـــدل الفائدة المطبق في السوق، وبالتالي فإن الدولة تلعب دور الوسيط المـــالي لكـــي لا يبقى ذلك حكرا على السوق فقط[1].

(1)- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص. 93، 94.

➢ **إقرار إعفاءات ضريبية خاصة:** يمكن للدولة أن تتدخل بها لتشجيع الاستثمار في المجالات ذات الطابع الاجتماعي وذلك بإقرار إعفاءات ضريبية معينة، فالامتيازات التي يتحصل عليها المقترض هي معروفة، أي معدل الفائدة.

أولا: نشأة وتطور البنوك العقارية:

تعريف البنوك العقارية:

هي البنوك التي تهتم بتقديم القروض اللازمة لشراء العقارات في شكل أراضي وعقارات مبنية، وتعتمد هذه المصارف في تمويل نشاطاتها على رؤوس أموالها وعقد القروض طويلة الأجل ولا يقتصر دور هذه البنوك على مجرد الإقراض، وإنما الرقابة المصرفية الكاملة على الإنفاق وربطه بعمليات الإنجاز، كما يأخذ المصرف العقاري على عاتقه أيضا الإدارة الاقتصادية للمشروع والقيام بخدمة أجهزة التعمير والإسكان وإعطائها المشورة الفنية اللازمة بخصوص العمليات المختلفة، وتتعاون المصارف العقارية مع هيئة التعاونيات للإسكان فضلا عن تشجيع مشروعات الإسكان الفردي[1].

إذن البنوك العقارية هي "تلك التي تقوم بمنح، بيع وإدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة عادة برهونات عقارية من الصنف الأول في شكل بناءات سكنية أو تجارية"[2]، وهي التي تنتمي إلى مجموعة المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط المالي وتقديمها في شكل قروض طويلة الأجل إلى الخواص الذين هم في حاجة إلى هذه الأموال بغرض امتلاك السكن.

([1])- عقيل جاسم عبد الله، النقود والبنوك، دار الحامد للنشر (الطبعة الأولى) 1999، ص. 276.

([2])- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص. 120.

ثانيا: أنواع البنوك العقارية:

لقد تطورت فكرة البنوك العقارية في السنوات الأخيرة بحيث أصبحت تنقسم إلى ثلاث أقسام[1]:

1- **البنوك المانحة للقروض:** تقوم هذه البنوك عادة بتقديم خدمات في شكل حلقات متتالية كالتالي:

إصدار الاستثمارات الخاصة بالقروض ← تعبئة هذه الاستثمارات ← تحليل المعلومات المعبأة على هذه الاستثمارات.

عند الانتهاء من عملية التحليل والدراسة، تبدأ عملية تحويل الملفات إلى المستثمر أو الممول الذي يقوم بمنح القروض السكنية إلى الزبون مقابل عمولات يتفق عليها مسبقا.

2- **البنوك المسيرة للقروض:** تقوم بإدارة القروض الممنوحة إلى حين الاستحقاق النهائي مقابل عمولات تحدد الاتفاق بينهما وبين المستثمر، يتميز هذا النوع من النشاط عادة بشراء القروض العقارية من البنوك المتعددة ثم يقوم ببيعها إلى المؤسسات المالية المتخصصة في إعادة تمويل القروض العقارية، ثم تحتفظ لنفسها في إدارة هذه القروض إلى حين استحقاقها بالكامل.

3- **البنوك المانحة والمسيرة للقروض:** تقوم هذه البنوك بدراسة وتقييم القروض ومنحها للزبائن، كما تقوم أيضا ببيع هذه القروض لمؤسسات مالية متخصصة وتقوم هي بتسيير القروض في شكل محفظة عقارية إلى حين استردادها بالكامل مقابل عمولات تحدد مسبقا بالاتفاق مع المستثمر في السوق الثانوية.

(1)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.121.

ثالثا: مداخل البنوك العقارية[1]:

1- **التقييم**: وهي عمولات لها صلة مباشرة بدراسة الملف المقدم من طرف الزبون المستقرض، وهنا البنوك تسعى لتغطية التكاليف المتعلقة بدراسة الملف المقدم من طرف الزبون وليس لتحقيق الربح من إجراء عملية التحليل.

2- **الفرق في أسعار الفائدة**: يتمثل هذا الفرق في المدة الزمنية التي تستغرقها عملية منح القرض إلى الزبون وبيعه للمستثمر، وقد يكون موجبا أو سالبا لعلاقته بالمدة الزمنية التي تستغرقها عملية البيع وكذا درجة التحكم في معطيات السوق المالية العقارية.

3- **بيع القروض في السوق المالية الثانوية**: إذا كان سعر الفائدة المدفوع من طرف الممول يفوق سعر الفائدة المدفوع من طرف البنك العقاري في هذه الحالة تكون العملية مربحة والعكس صحيح.

4- **تسيير وإدارة القروض العقارية الممنوحة**: بعد أن تمت عملية بيع المحفظة العقارية المتجانسة في السوق الثانوية يكلف البنك العقاري عادة المستثمر بالقيام بخدمات القروض، مثل استلام الأقساط الشهرية من طرف المستفيدين من القرض...، ومقابل ذلك يتحصل البنك العقاري على عمولات تشتمل كل الخدمات التي يقوم بها لصالح المستثمر.

المطلب الثاني: السوق العقارية الثانوية: وهي سوق تداول الأوراق المالية المصدرة في السوق الأولي، فهي المكان الذي يتم فيه جمع المعاملات المالية(البيع أو الشراء) والتي يترتب عليها نقل ملكية الأوراق المالية[2].

وظيفة السوق المالية الثانوية هي توفير السيولة التي توظف في منح القروض العقارية، إذا كانت القروض الممنوحة تشكل نوعية جيدة فإنه بإمكان البنوك المانحة لهذه

(1)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص، ص. 123، 124.

(2)- عبد القادر بلطاس ، مرجع سابق، ص. 89.

القروض بيعها عندما يستدعي الأمر ذلك وتأمين السيولة التي هي في حاجة إليها بمعنى أن البنوك العقارية بإمكانها بيع المحافظ العقارية للحصول على الأموال اللازمة وكذلك إتاحة الفرصة للمستثمر لشراء المحافظ واستثمار أمواله بضمانات أكبر.

أولا: تطور السوق الثانويـــة: هناك أسباب أدت لخلق وتطوير السوق الثانويـــة العقاريـــة ومنها:

- الحصول على الأموال طويلة الأجل من السوق المالية لتوظيفها في منح القــروض العقارية بنفس المدة، الأمر الذي يؤدي إلى تحسين وضعية البنوك وذلــك بتســيير أفضل للمخاطر.
- خلق تدفقات مالية ذات نوعية مرتفعة وثابتة بالنسبة للمســتثمرين فــي القــروض العقارية،

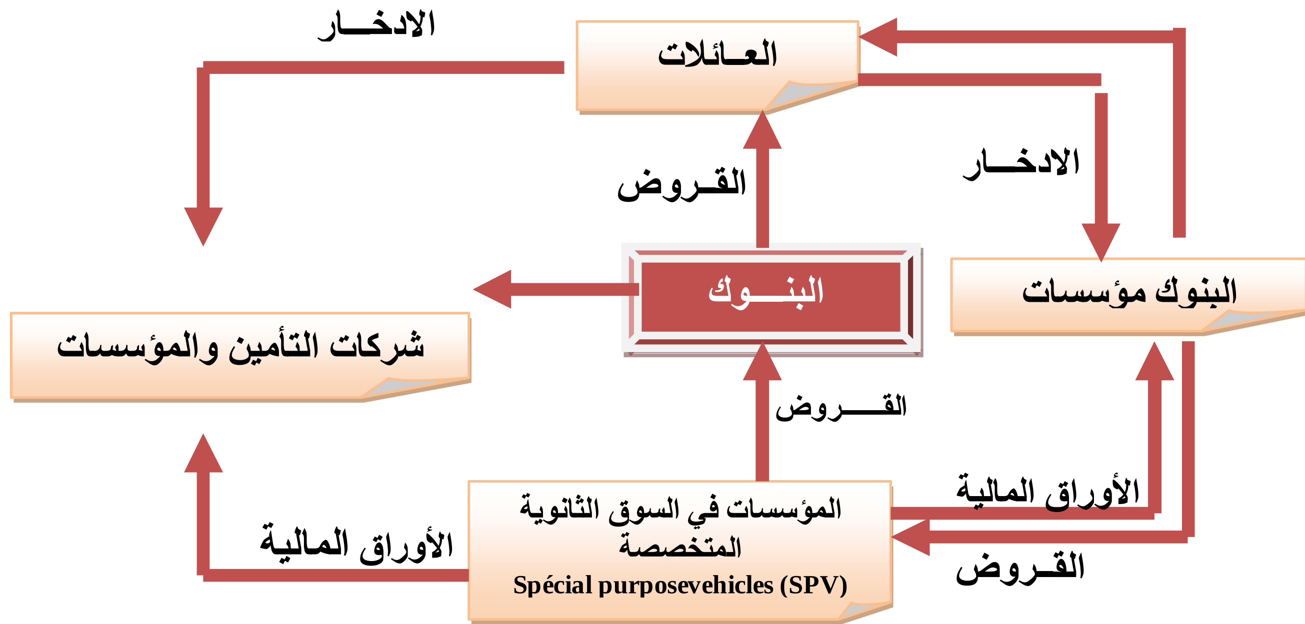
  مثل: شركات التأمين...
- خلق جو من المنافسة بدل الاحتكار في سوق الرهن العقاري.
- إمكانية تمويل القروض العقارية خارج الميزانية، وهذا يدعم موجودات البنك مــن ناحية السيولة وعدم اللجوء إلى الاحتفاظ برأسمال أكبر.

ثانيا: أهمية السوق الثانوية: تكمن أهمية السوق الثانوية في كونها تسمح للمقرض (البنك) أن يسترجع الأموال التي منحها لزبائنه بهدف شراء مسكن عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، ولهذه العملية عدة مزايا بالنسبة للبنك المقــرض ومنها نذكر على الخصوص:

- عدم اللجوء إلى اكتتاب رأس المال المرتفع، فالحد الأدنى لرأس المال يكون كافيا.
- توفير السيولة.
- الحصول على هامش ربح ثابت.
- تجنب كل مخاطر التقلبات في أسعار الفائدة في السوق.

والشكل التالي يوضح نظام السوق العقارية الثانوية:

الشكل رقم (09): نظام السوق العقارية الثانوية



المصدر: عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية 2001، ص 91.

المطلب الثالث: نظم تمويل قطاع السكن

يظل الحصول على مسكن من أبرز المشاكل التي يعاني منها الفرد الجزائري، خاصة ذوي الدخل المتوسط والضعيف، وهذا قد يرجع للسياسة الداخلية للعقار التي تسيطر عليها الدولة منذ الاستقلال وخاصة في ميدان العرض بالإضافة إلى سوء التسيير العقاري.

أولا: النهج الاشتراكي في السكن[1] : بعد الاستقلال ومع إتباع النهج الاشتراكي (الاقتصاد الموجه والمخطط)، أدرج قطاع السكن ضمن المشاكل الاجتماعية التي يجب أن تكون على عاتق الدولة، التي تعتبر المطلب الأول كالتدخل في أي مجال كان، وقد ظهر هذا التدخل جليا على مستوى (التسيير، التمويل، البناء، إنتاج لوازم البناء، العمال...الخ

(1)- منشورات عن وزارة السكن والعمران، 2004، .(démographie N°326)، ص.30.

ونظرا للعجز الفادح في مجال السكن خصصت الدولة مبـــالغ ضـــخمة للتمويـــل العقاري في ميزانيتها، حسب تقرير وزارة السكن والصحة لسنة 1985، فإن سياسة الدولة في مجال السكن قد اتبعت المخططات الوطنية التالية والتي تضمنت ما يلي:

وفي أول إحصاء عام في الجزائر المستقلة كان سنة 1966، تم إحصاء حوالي 02 مليون مسكن مشغول نصفها لا يحتوي على الشروط الضرورية الصحية و $\frac{3}{4}$ لا توجــد فيها لا كهرباء، لا ماء ولا غاز. ولمواجهة هذه الحالة قامت الدولة بـــإجراءات ســـريعة لإرضاء متطلبات الأفراد.

في فترة المخطط الرباعي الأول(1970-1973) الجهد الاستثماري السكني للدولـــة كان بطيئا، وهذا بسبب أن الموارد الوطنية المتوفرة كانت توجه خاصة إلى مجال التربية و الصناعة من جهة، كما أن الطاقات البشرية والمادية المتوفرة في البلد لا يمكن تسخيرها لمجال السكن، فهنالك اعتبارات اخرى، بسبب وجود مجالات أكثر حساسية وأهمية، كبناء المستشفيات و المدارس.......

وهذا ما دفع بالدولة لتصحيح سياستها في المخطط الرباعي الثاني (1974-1977) الذي تمخض عنه إنجاز مكاتب الهندسة المعمارية والتي تخرج منها إطارات فـــي هـــذا المجال، إضافة لإنجاز مؤسسات عامة ووطنية في البناء.

في فترة المخطط الخماسي بذلت الدولة جهد كبير في مجال السكن:

المخطط الخماسي الأول (1980-1984) انتهجت فيه السلطة السرعة فـــي البنـــاء وتسليم المساكن دون المساس بالأراضي الزراعية ، حيث أنها خصصت مبلغ 60 مليار دينار من ميزانية الدولة لإنجاز700.000 مسكن (أنجز منها 458.000). (1)

---

(1)- وزارة السكن والعمران، مرجع سابق، ص.32.

المخطط الخماسي الثاني (1985-1989) تقرر فيه متابعة إنجاز المشاريع السكنية السابقة، بالإضافة إلى برنامج يهدف لبناء 674.000 مسكن جديد.

أما سنة 1990 قامت الحكومة باتخاذ قرار يقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكن، وكحل مؤقت أسند هذا المهام للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP).

وفي سنة 1991 قررت الدولة التخلي عن تمويل السكن، لكن استمرت في مساعدة الطبقة الاجتماعية المتوسطة وضعيفة الدخل، ولهذا الغرض أنجز ما يسمى: الصندوق الوطني للسكن(CNL) والذي كان هدفه تقديم المساعدات للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي، كما تقرر في نفس السنة تجميد بيع السكنات الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

وفي سنة 1996 تم إلغاء القرارات المتخذة في سنة 1991 وبالتالي تعزز دور الدولة في تمويل وتوزيع السكن وذلك بإعطاء دورا هاما لـ (CNL)، كما سمح ببيع السكنات الممولة من طرف (CNEP).

وفي ديسمبر من سنة 2000 اتخذ قرار يقضي بإلغاء قرارات سنة 1996 وإعادة قرار 1991 للوجود.

ويتضح من خلال كل هذه القرارات الارتجالية أن الدولة لم تتبع سياسة رشيدة لتمويل قطاع السكن، الأمر الذي أدى لتفاقم أزمة السكن.

ولقد مرت عمليات تمويل السكنات الاجتماعية بعدة مراحل، فكانت السنوات الأولى بعد الاستقلال تمول من طرف الدولة ثم جاءت مرحلة التمويل من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى غاية 1998 حيث انتهجت طريقة أخرى في التمويل، حيث أصبحت السكنات الاجتماعية الحضرية تمول كما يلي :

- 50% ممول من الخزينة العمومية و هذا بصفة نهائية.

- 40% ممول من طرف البنوك كسلفة لــ(CNL) بضمانات من الخزينة العمومية.
- 10% على عاتق المستفيد.

وهكذا تم إدراج تمويل السكن الاجتماعي في ميزانية الدولة كحالــة اســتثنائية ، حيــث خصص له غلاف مالي قدر بحوالي 40 مليار دينار جزائري، أي ما يعادل 25% مــن ميزانية التجهيز للدولة لتمويل البرامج الاجتماعية في ســنة 1998 واســتمرت عمليــة تخصيص الغلافات المالية التي عرفت ارتفاعا متزايدا حيث قدر بحوالي 55 مليار فــي سنة 2002[1].

وفي ما يلي عرض للغلافات المالية (بمليار دج) الخاصة بتحويل السكنات الاجتماعية منذ سنة 1990 إلى غاية 2002. يرافقها عرض بياني.

جدول رقم (22): الغلافات المالية الخاصة بتمويل السكنات الاجتماعية من(1990 إلى 2002)

الوحدة: بالمليار دينار.

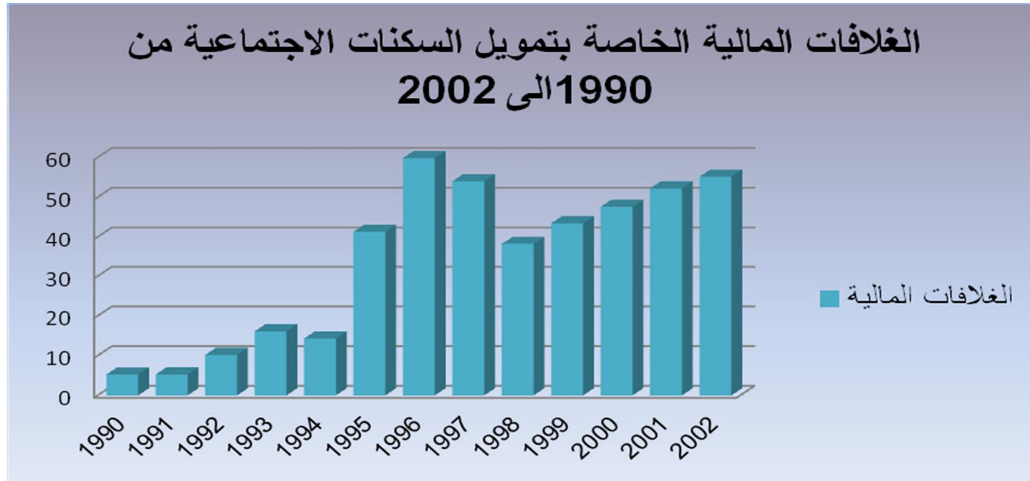
السنوات	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
الغلافات المالية خاصة بتمويل السكن الاجتماعي	5.254	5.263	10.179	16.121	14.318	41.318	59.834	54.008	38.220	43.463	47.591	52.205

المصدر: وزارة السكن والعمران.

والرسم البياني التالي يوضح تطورات الغلافات المالية:

(1)- وزارة السكن والعمران، مرجع سابق، ص.36.

شكل رقم (10): الغلافات المالية الخاصة بتمويل السكنات الاجتماعية من(1990-2002)



المصدر: **وزارة السكن والعمران.**

ثانيا: الإجراءات الجديدة لتمويل السكن: جاء هذا الإجراء ضمن الإصلاحات البنكية قصد تحقيق الأهداف المنشودة بدعم دائم من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الذي استمر إلى غاية 1997 الذي أخذ على عاتقه تمويل السكن من الجانب الحكومي، لكن لم يكن آخر الحلول بالنسبة للدولة بل لجأت هذه الأخيرة لإنشاء مؤسسات تعمل على تمويل السكن وتغطية مختلف المخاطر المتعلقة بعدم التسديد من طرف المستفيدين.

1- إنشاء الصندوق الوطني للسكن:(CNL)

هو منشأة عمومية صناعية وتجارية (EPIC) أنشأ من طرف وزارة السكن من خلال المرسوم من وزارة السكن رقم91–145 في 12 مارس 1991 المصحح والمكمل في المرسوم التنفيذي رقم 94–111 الصادر في 18 ماي 1994. يسير(CNL) حسب المهام المكلف بها، كل نظم إعانات البناء.[1]

(1) الجريدة الرسمية، رقم 25، بتاريخ 29/ماي/1991.

وعلى هذا الأساس يتولى ولحساب الدولة، وبالتعاون مع الجماعات المحلية أصحاب المشاريع والمتعهدين بالترقية العقارية و كذا المستفيدين بصفة فردية من الإعانات، لتسيير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة برامج السكن الاجتماعي والإيجاري بحجم متوسط يبلغ 60000 وحدة سكنية كل عام لفائدة فئة المواطنين ذات الدخل الضعيف.

- برامج سكنية مدعمة بمتوسط 40000 وحدة سكنية كل عام، ويوجه للفئات التي لا يتجاوز دخلها عن 40000 دينار[1].
- برامج سكنية مدعمة ترقوية ضبطت في إطار شراكة مع البنوك المتدخلة بالقروض العقارية منها: الصندوق الوطني للاحتياط والتوفير (CNEP)، القرض الشعبي الجزائري (CPA)، بنك التنمية المحلية (BDL)، والبنك الوطني الجزائري (BNA)، وتأخذ شكل دعم من طرف الدولة يضاف للمستفيدين من القرض؛
- برامج سكنية موجهة للبيع بالإيجار؛
- برامج امتصاص السكن القصديري و ترميم وصيانة البناءات؛
- برامج لإعانة السكن الريفي.

أ- شركاء وزبائن الصندوق[2]:

يتعامل الصندوق الوطني للسكن في إطار نشاطاته مع:

- أصحاب المشاريع العمومية: الولايات(مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديريات البناء والعمران؛
- المجالس الشعبية والبلدية؛

(1)- خيرات أحمد، مرجع سابق، ص. 97.

(2)- منشورات صادرة عن وزارة السكن والعمران سنة 2004، خاصة بالصندوق الوطني للسكن.

- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنيـــة لتحســـين الســـكن و تطـــويره (AADL)؛ دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)، مؤسسات تطوير السكن العائلي (EPLF) والوكالات العقارية؛
- المتعهدين العقاريين الخواص، الشركات المدنية والعقارية، والتعاونيات العقارية؛
- البنوك التجارية المانحة للقروض العقارية (CNEP، CPA، BDL وBNA)؛
- المؤسسات المالية: (FGMPI وSRH و SGCI) ؛
- صناديق ومؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي؛
- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن.

ب- حجم نشاطات الصندوق:

يرتفع المبلغ الإجمالي للمدفوعات لـ 263,9 مليار دينار موزعة كالتالي:

- 218.5مليار دج صرفت للسكن الاجتماعي الإيجاري (000 296 وحدة سكنية)؛
- 45.4مليار دج صرفت للسكن المدعم الاجتماعي التساهمي و حل مشكلة السكن؛ القصديري، وترميم و صيانة البناءات و السكن الريفي (100 264) إعانة؛
- 102 مليار دج للسكن الاجتماعي الإيجاري و البيع عن طريق الإيجار؛
- 20.6 مليار دج للسكن المدعم الاجتماعي التساهمي.

ج- المساعدات الممكن الحصول عليها من طرف الصندوق الوطني للإسكان[1]:

([1])- كريم آيت أعمر، تمويل السكن في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر، 2001 ، ص. 37.

الهدف من هذا هو توضيح طرق تدخل الصندوق الوطني للإسكان فيما يخص الدعم المالي الذي يقدمه للمواطن للحصول على سكن عائلي، وكذلك اســتفادة العــائلات ذات الدخل المحدود والمتوسط على امتيازات من طرف هذا الصندوق والمتمثلة في:

- إعانات مالية.
- تمديد فترة تسديد الدين.

طبيعة وقيمة الامتيازات المقدمة من طرف (CNL) لها علاقة مباشرة مع نسب دخل العائلات و الشروط المتواجدة عليها حاليا:

- **الفئة الأولى:** الدخل < 2.5 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.
- **الفئة الثانية:** 2.5 مرة (د.و.أ.م) الدخل < 4 مرات (د.و.ا.م).
- **الفئة الثالثة:**4 مرات (د.و.أ.م) < الدخل <5 مرات (د.و.أ.م).

حيث (د.و.أ.م)= 10.000دج.

تتمثل الإعانة الاجتماعية في الحصول على ملكية سكن في مساعدات مباشرة مجانية (بدون استرداد) ممنوحة من طرف الدولة أو على شكل نسبة غير قابلة للتسديد يطلبهــا المستفيد لدى إحدى المؤسسات المالية في إطار حصوله عل قرض عقاري.

جدول رقم(23): قيمة المساعدات التي يمنحها(C.N.L) حسب الفئات

الفئة	قيمة المساعدة
الأولى	400.000دج
الثانية	350.00دج
الثالثة	300.00 دج

المصدر: **C.N.L**

وهذه المساعدات مخصصة للأشخاص الذين:

- لا يملكون مسكنا أو يسكنون في ظروف سيئة.
- لم يسبق لهم الاستفادة من السكنات الاجتماعية.
- يقل دخلهم خمس مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

د- كيفية الحصول على المساعدات:

بإمكان المواطن تقديم طلب الحصول على المساعدات المالية في نفس المصرف الذي اختاره للحصول على قرض عقاري، وتجدر الإشارة هنا أن الاستفادة من هذه المساعدات

يجب أن ترفق بموافقة مسبقة للحصول على القرض من البنك.

بإمكان المقترض أن يقترب إلى وكالة (CNL) وهذا لطلب المساعدات أو المستندات التي يجب تقديمها عند تعبئة الاستمارة الخاصة بالمساعدات المالية والمتمثلة في:

- إثبات مصادق عليه من طرف الجهات الرسمية بعدم امتلاك سكن خاص؛
- شهادة إقامة؛
- شهادة ميلاد.

2- **إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH):** من بين الحلول التي تم دراستها مع المؤسسات المالية لدولية فيما يخص نظام تمويل السكن في الجزائر هو إنشاء شركة التمويل الرهني(SRH) وشركة ضمان القرض العقاري 1997، بهدف تسيير شروط الإقراض السكني و معالجة قضية تعتبرها كل دولة ذات أهمية قصوى سواء كان ذلك على المستوى الاجتماعي و الاقتصادي.

فطلبات التمويل على السكن في الجزائر مرتفعة و لا تستطيع المصادر الحالية تلبيتها بالكامل نظرا لطبيعة مواردها المالية القصيرة الأمد، في حين أن القروض السكنية

المطلوبة هي طويلة الأجل. ومن جهة ثانية تراجع دور الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بعد أن تحول إلى بنك الإسكان.

ا- **تعريف شركة إعادة التمويل الرهني**(1): هي شركة ذات أسهم تخضع للقانون الخاص و قانون النقد و القرض، المساهمون الرئيسيون هم:

- الخزينة العمومية؛
- البنوك العمومية؛
- شركات التأمين؛

لقد تم اعتمادها من طرف بنك الجزائر في السداسي الأول من سنة 1998 و أعطيت لها صلاحيات إعادة تمويل حافظات القروض العقارية المقدمة من طرف البنوك التجارية(2).

ب- **مهام الشركة**: تتمثل مهام الشركة التي وردت في عقد تأسيسها و نظامها الأساسي فيما يلي:

- العمل على تطوير و تحسين سوق المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة و طويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة، من شأنها جلب المدخرات الطويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية و غير البنكية لاستخدامها في استثمارات متوسطة و طويلة الأجل.
- العمل على تطوير و تحسين سوق وتمويل إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة و المؤسسات المالية من قروض و إعادة التمويل تشمل القروض طويلة الأجل (من الخارج) إضافة لحصيلة إصدار السندات للقروض

(1)- الدليل لاقتناء قرض عقاري من البنك، مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)2011، ص. 2.

(2)- عبد القادر بلطاس، استراتيجية التمويل في الجزائر، Edition légenal ، 2007، ص.67.

المدعومة برهنات عقارية والتي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافسي وفق احتياجات السوق[1].

ج. الشروط الرئيسية الواجب توفرها في البنوك و المؤسسات المالية المعتمدة لكي تستفيد من قرض الشركة:

- أن يكون لديها نظام لتسيير محفظة القروض العقارية مقبولا وأن تعتمد سياستها وإجراءات تنفيذية تكفل آداه عمليات وتقديم متابعة محفظة القروض السكنية لديها بشكل مرضي.
- أن تكون ذات ملكية خاصة أو عامة تأسست و مازالت تمارس نشاطها وفق القوانين والأنظمة السارية بما في ذلك التشريعات التنظيمية ومتطلبات بنك الجزائر.
- أن تكون حساباتها الختامية للسنة المالية السابقة للسنة التي أبرمت فيها الاتفاقية مصادق عليها من طرف الجمعية العامة.

د- الأهداف الرئيسية للشركة[2]:

- ترقية نظام تمويل السكن على المدى الطويل والمتوسط.
- تشجيع المنافسة بين البنوك والمؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

ه- القواعد العامة لمنح قروض إعادة التمويل:

- أن يكون القرض مضمونا برهن عقاري من الدرجة الأولى.
- أن لا تزيد قيمة القرض السكني الواحد منسوب إلى القيمة التقديرية للعقار المرهون عن 80%.

(1)- الدليل لاقتناء قرض عقاري من البنك (SRH)، مرجع سابق، ص، ص. 4،5.

(2)- عبد القادر بلطاس ، مرجع سابق، ص.68.

- أن يكون قد منح لغايات بناء أو شراء مساكن جديدة أو تجديد وحدات سكنية.
- أن لا تزيد مدة القرض عن 30سنة.
- أن لا تزيد عدد الأقساط الشهرية المستحقة وغير المسددة لكل قرض سكني عن قسطين إذا كانت دورية السداد على أساس شهري أو لا يكون قد مضى على تاريخ استحقاق أي قسط ثلاثة أشهر إذا لم يكن السداد على أساس شهري.

و- مزايا الاقتراض من شركة إعادة التمويل الرهني:

- توفير السيولة للبنوك والمؤسسات المالية من خلال إعادة تمويل قروض سبق و أن قامت هذه الأخيرة بمنحها التمويل لـــ: بناء السكن، شراء سكن جديد أو تحسين مساكن قديمة.
- تخفيض تكلفة التشغيل.
- تمكين البنوك من إدارة موجوداتها ومتطلباتها بكفاءة أعلى.[1]
- يتم متعاملة قرض الشركة معاملة القروض فيما بين البنوك وبالتالي لا يخضع لمتطلبات الاحتياطي النقدي الإلزامي لدى البنك المركزي (بنك الجزائر) مما يؤدي إلى زيادة نسبة السيولة القانونية لدى البنوك حيث لا يعتبر قرض الشركة من ضمن المبالغ المقترحة الواردة في نسبة السيولة.

3- **إنشاء شركة ضمان القرض العقاري: (SGCI)**:هي شركة عمومية اقتصادية (EPE) أنشأت في 05 أكتوبر1997 في إطار البرنامج العام لإعادة تهيئة القطاع المالي. أنشأت الشركة أسهم(SPA) برأسمال يقدر بمليار دينار بدأت نشاطها فعليا في 01 جويلية 1998.[2]

(1) - MAHIOU .S.le novea au dispositif du financement du logement en A'lg érie ,2002 ,p .5

أ- مساهمو الشركة[1]:

- مساهمون بنكيون هم: (BNA-BEA-CPA-CNEP-BADR)
- مساهمون مؤمنون هم: (SAA-CAAR-CCR-CAAT)

العملية الرئيسية التي تقوم بها هذه الشركة تتمثل في الموافقة على ضمان القـروض الموجهة للسلع العقارية السكنية من جهة، ومن جهة أخرى تعمل على ترقيـة العقـار. فمنتوج هذه الشركة يتمثل في قرض ضمان بحيث هذا الضمان يغطي عدم الملاءة فـي اللحظة ذاتها(ضمان كلي).

فمثلا عند عجز المقترض أو موته يأتي هدف هذه الشركة والمتمثـل فـي وضـع ضوابط وإجراءات احتياطية من المخاطر المرتقبة، وهذا عن طريق دراسات إحصائية.

كما تم أيضا عقد اتفاقيات بين هذه الشركة والبنوك حيث تعمل شركة ضمان القرض على توفير تغطية لمكاسب البنوك التي هي بدورها تسمح بتغطية المخاطر الخاصة بعدم دفع التعويضات الخاصة بالقروض العقارية الممنوحة للأفراد.

هذا الضمان يعمل على تغطية الفرق بين مجموع القيم المسترجعة من طرف البنك، ولكي يتحصل الفرد على هذا الضمان يجب أن تتوفر الشروط التالية:

- أخذ رهن عقاري كضمان[2].
- قدرة المشتري أو المستفيد على تغطية20% من التكلفة الكلية للسكن.
- مبلغ القرض لا يتجاوز 80% من المبلغ الإجمالي للسكن أو البناء.
- يجب أن يكون للمشتري دخل دائم يسمح باقتطاع 30% منه قصد التعويض.

(1) - MAHIOU .S.le novea au dispositif du financement du logement en A’lg érie ,2002,p .8

(2)- مهمري يمينة، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، مذكرة ليسانس جامعة الجزائر، 2003، ص.17.

ب- نشاط الشركة: يكمن نشاط الشركة في التالي:

- تقديم ضمانات للسلفيات الموافق عليها من قبل المؤسسات المقرضة من أجل إنشاء المنافع العقارية لاستعمالها في السكن.
- خلق بصفة مستقلة أموال الضمانة مؤسس لمساهمات التنظيمات المالية.
- مراقبة تسيير المنشآت للمقترضين فيما يخص النزاعات، مع القدرة على تمثيلهم من أجل متابعة نشاطات دفع الأوراق المالية.
- معالجة كل عمليات القرض المتعهد العقاري وبشكل أعم كل العمليات المالية العقارية والمنقولة التي يمكن أن تربط مباشرة مع موضوعه، أو يمكنها تسهيل التنمية أو الإنشاء.

ج- تدخلات شركة القرض العقاري[1]: تنقسم المنتجات الممنوحة من طرف الشركة الى نوعيين:

- **الضمان البسيط:** الذي يغطي البنك ضد خطر عدم القابلية النهائية للتسديد من طرف المقترض للقرض المضمون.
- **الضمان الكلي:** الذي يشمل إضافة إلى الضمان أغطية للتأخيرات الزمنية في تسديد الأقساط من طرف المقترض، أيضا يشمل التغطية ضد أخطار الوفاة و كذلك أخطار احتراق السكنات موضوع القرض المرهون.

4- إنشاء شركة الضمان والكفالة المتبادلة (FGCM) [1]: تم إنشاء شركة الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، وتتميز هذه الشركة بأنها ذات طابع تشاركي، ولا تهدف لتحقيق الأرباح.

(1)- كريم آيت أعمر، مرجع سابق، ص ص: 35، 37.

الشركة ليس لديها منخرطين في أغلب ولايات الوطن، دورها الرئيسي هو توزيع ضمانات من أجل تغطية التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المتعهدين في حالة إعسار هؤلاء المتعهدين.

وفي إطار البيع حسب المخطط شهادة الضمانة هي أمين واجب مؤسس في الفقرة 11 من المرسوم التشريعي المتعلق بالنشاط العقاري والمسير من خلال الفقرات 644 من القانون المدني.

هذه التركيبة في الوساطة يجب أن تطور العلاقات ما بين المتعهدين والمشترين، حماية للمستهلكين وتحسينا لخزينة المتعهدين.

وتتشكل موارد الشركة من:

- حقوق الانضمام والاشتراكات المدفوعة من طرف المتعهدين؛
- الاستردادات المالية الناتجة عن تحقيق أمانات حقيقية للمنظمين غير الصالحين؛
- أرباح الصرف على المدفوعات المؤجلة؛
- الهبات والتنازلات؛
- كل الموارد المتوقعة الأخرى.

5- الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن(AADL): نظرا لحدة مشكل السكن في الجزائر، سعت الدولة لإيجاد حلول للتخفيف من هذه الأزمة، وكذا أهمية قطاع السكن الذي هو بحاجة إلى دراسة جديدة وجدية وأكثر اهتماما.

ولهذا الغرض تم إنشاء الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن(AADL) وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري.

(1)- كريم أيت عمر، مرجع سابق. ص.36.

أ- نشأة الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن[1]: تأسست هذه الوكالـــة بموجـــب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 يتضمن إحـــداث وكالـــة وطنية لتحسين السكن وبمقتضى الكثير من القوانين ومن بينها قانون 90-10 المؤرخ في 21 أفريل 1990 المتعلق بعلاقات العمل والقوانين الأخرى المتعلقة بـــالأملاك الوطنيـــة والمتعلقة بالقانون التجاري.

ويرسم في هذه المادة ما يلي:

" تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، وفقا للتشريع المعمول به، وكالة وطنية لتحسين وتطوير السكن"[2].

وفي المادة الرابعة من نفس القانون:

" يكون مقر الوكالة الجزائر ويمكن نقله إلى أي مكان من التراب الـــوطني بقـــرار المكلف بالسكن بناء على اقتراح من مجلس الإدارة".

ويرسم في المادة السادسة منه:

" تحول الوكالة طبقا للتشريع المعمول به وأحكام هذا المرسوم:

- أن تفتح أي ملحقات في أي مكان من التراب الوطني.
- أن تأخذ اسمها في مؤسسات عمومية، اقتصادية وأن تحدث فروعا لها".

ولهذه الوكالة فروع في مختلف أنحاء الوطن نذكر منها: وهران، عنابة، ســطيف، شلف، تيارت، جيجل، باتنة، بليدة، تيبازة...

---

(1)- الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25، 05 صفر 1411هـــ.

(2)- الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25، 15 ذو القعدة 1422هـــ.

ب- أهداف الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن(AADL): حسب المادة الثانية من نفس القانون تعمل هذه الوكالة على كامل التراب الوطني فيما يلي:

- ترويج السوق العقارية وتطويرها.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها.
- القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغيير البيئة الحضرية.
- إنشاء مدن جديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- تطوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية(المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات).

ج- النظام الجديد للوكالة[1]: بموجب المرسوم رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001 والذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار صيغة البيع بالإيجار وكيفية ذلك.

([1])- خيرات أحمد، مرجع سابق، ص.115.

المبحث الثاني:

تمويل البنوك التجارية للقروض العقارية

المطلب الأول: ماهية القروض العقارية

1- تعريف القرض:

الاقتراض يتم بواسطة عقد يتعهد فيه المدين (الذي يتحصل على القرض) بتسديد قيمة القرض حسب التاريخ المحدد في العقد، هذا من الناحية المحاسبية. أما من الناحية الاقتصادية فالقرض يعني تسليف المال لاستعماله في الإنتاج أو الاستهلاك.

وحسب المادة 32 من قانون 86-12 المتعلق بنظام البنوك والقرض المؤرخ بتاريخ 19 أوت 1986 يعرف القرض على أنه « كل عقد تضع بواسطته هيئة مختصة بذلك وبصفة مؤقتة مالا تحت تصرف شخص طبيعي أو معنوي، أو تستلزم بالتعهد على التوقيع لحساب هذا الشخص».

2- تعريف القروض العقارية(1):

هو قرض موجه لتمويل عمليات بناء، شراء مسكن، عقار أو للصيانة أو تحسين مسكن مدة القرض تصل في المتوسط إلى 25 سنة، المبلغ لا يتعدى 80 % من قيمة المشروع يعوض على أساس دفعات ثابتة متساوية شهريا، فالزبون يقدم ضمانات و يرهن المشروع سعر الفائدة في الجزائر ما بين 6.5 و8 %.

وقد عرفت القروض العقارية في الآونة الأخيرة تطورا ملحوظا وهذا نتيجة لتزايد الطلبات التي فاقت الحد. فأوقف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) استقبال الملفات الخاصة بالقروض العقارية ظرفيا نتيجة للطلبات الكثيرة.

(1)- الأستاذ بن حمودة، مقياس التقنيات البنكية، السنة الرابعة، محاضرة حول أنواع القروض 09 سبتمبر 2009.

3- **زبائن القرض العقاري**: حسب العرض المقدم من طرف ELISABETH COULOMB[1] فإن هذا القرض موجه لثلاثة أصناف من الزبائن تتعامل معهم البنوك وهم:

أ- **أفراد مستأجرين بدون مشروع عقاري**: هذا الصنف ليس له أي حيوية أو رغبة اتجاه الملكية العقارية ويفضلون الاستهلاك، ونوع من الحرية. ولتوعية أفراد هذا الصنف للاستثمار العقاري يجب تغيير طريقة وخريطة التمويل، وتغيير سلم وطريقة القرض.

إن تنويع القروض العقارية، وتقديم منتجات جديدة وسهلة، هما الوسيلتين الأنجح لجلب هذا الصنف من الزبائن.

ويمكن إعطاء مثال لهذه الطريقة والمتمثل في البيع بالإيجار الذي بدأت تعتمده مؤسسات في الجزائر ونذكر منها وكالة تحسين وتطوير السكن(ADL)، حيث أن التسديد يساوي مبلغ المسكن لكن بأقساط (الإيجار) حيث أن المستفيد يتحصل على المسكن بدفع مبلغه عن طريق إيجار شهري.

ب- **أفراد ملاك عن طريق الفرص**: هم زبائن يشترون العقارات في حالة ظهور فرصة لذلك، باعتبار أن لهم فائض مالي، هذا الصنف من الزبائن لهم رؤية جيدة للقرض العقاري الذي بموجبه يتم امتلاك العقار، وبالتالي الراحة والأمن لأفراد العائلة.

وللاستفادة من هذا الصنف يجب على البنوك استخدام وسائل لجذبهم قصد التوفير لديهم (صناديق التوفير للسكن) و التي تساعد على تكوين رؤوس أموال، و تقدم للزبون فوائد بالإضافة إلى تكوين وبناء مشاريع إسكان.

---

(1)- Coulomb. E, Revue banque N° 540, Août - Septembre 1999.

ج- ملاك موجودين فعلا: هذا الصنف يعتبر الحصول على العقار(المسكن) مشروع أساسي جوهري وقاعدي، وحسب البنوك فهذا الصنف هو أحسن زبون لهم، لأن مبتغاهم الأساسي هو قرض عقاري للحيازة على سكن.

إن الأصناف الثلاثة السالفة الذكر تتوفر في الزبون الجزائري، إضافة إلى فئة كبيرة والتي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار من حيث زيادة مدة القرض بفوائد أقل، ونعني بذلك العائلات ذات الدخل المتوسط والضعيف، لأن القدرة الشرائية لهذه الفئة مستمرة في التدني خاصة مع الانخفاض المتزايد الذي يعيشه الدينار الجزائري وكذا التضخم.

4- ضرورة تنويع وتسهيل القروض العقارية: على البنوك أن تضع صيغ مكيفة ومطابقة مع مختلف أنواع الزبائن وهذا من أجل:

- أن يكون البنك أقرب من الزبون لتلبية طلباته؛
- جذب أكبر عدد من الزبائن خاصة منهم ذوي الدخل الضعيف؛
- الإخلاص والوفاء للزبون عن طريق تمويله بمعدلات فوائد صغيرة ولمدة تسديد طويلة؛
- السيطرة والتحكم في عدم تسديد القرض وهذا عن طريق رهن عقاري من الدرجة الأولى على المشروع؛

5- العوامل المؤثرة على سعر العقار: الأسعار في السوق العقاري كمثلها في الأسواق الأخرى، إذ تتحدد بتقابل العرض والطلب وأيضا جودة المنتوج وموقعه وهناك عدة عوامل مؤثرة على سعر العقار وهي:

- ✓ **عوامل مرتبطة بالعقار:**

ويتمثل في مكان تواجد العقار (وسط المدينـــة، تـــوفر وســـائل النقـــل والمرافـــق العمومية...) وأيضا نوعية العقار (تصميمه، تقسيمه، تهيئته...).

✓ **عوامل مرتبطة بالسوق:**

والمتمثلة في تطور معدل الفائدة ومعدل التضخم (القدرة الشرائية)، ونظـــام جبايـــة الضرائب على العقار.

المطلب الثاني: أنواع القروض العقارية وخصائصها:

هذا النوع من القروض العقارية مخصص للقروض الممنوحة أو القابلـــة للامتيـــاز للأفراد لتمويل مشاريعهم العقارية (شراء، بناء، توسيع وترميم). حيث يمكن حصر هذه القروض في 04 أصناف وهي:

أولا: القروض التي تخضع القطاع العمومي (النظامي): هذا النوع من القروض يـــوزع عن طريق مؤسسات القرض التي تختص بمنح القروض عن طرق الامتياز، والتي تضع معدل فائدة ثابت من طرف السلطات التنظيمية.

1- **قروض التوفير للسكن** **Prêt épargne logement (PEL)**:

قرض الادخار للسكن، هو النوع الذي يمكّن المستفيد بعد مدة من التوفير أن يكافئ بقرض بمعدل فائدة مناسب.

✓ **المستفيدون من (PEL):** يمكن للموفر أو قرينه أن يتحصل على قرض بمعـــدل فائدة جيد، وهذا نتيجة لتوفيره لدى صناديق التوفير للسكن. كما يمكـــن للمســـتفيد استعمال حقوقه أو الاستفادة من تحول (نقل) حقوق قرينه.

2- **قرض التوفير للسكن في الجزائر:** هذا النوع الذي يمكن المستفيد من الحصول على مسكن بعد مدة من التوفير و الاحتياط بمعدل مغري.

لقد بدأ تطبيق الادخار للسكن في الجزائر بعد قانون19 فيفري 1971 الذي هدفه حسب المادة 02: "... منح قروض لتمويل بناء مسكن لكل فرد حقيقي له حساب التوفير العادي في الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(CNEP)...".

هذا النوع من التوفير موجه لتمويل السكن بدون اللجوء إلى السلطات الاجتماعية، بالإضافة إلى تشجيع التوفير (الادخار)، و بدأ تطبقه من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط سنة 1999.

و الجدول التالي يوضح الشروط اللازمة و مميزات قرض التوفير :

جدول رقم (24): يبين الشروط المرتبطة بقرض التوفير للسكن وميزاته.

الشروط المتعلقة بنوعية التوفير	المميزات لمتعلقة بنوعية التوفير
1- توفر الفرد على دفتر الادخار للسكن أو لحساب لمدة معينة * 03 سنوات على الأقل من اليوم الذي طلب فيه القرض * الحصول على الأقل على 2500دج من الفوائد 2-ا لاستفادة من نوعية التوفير التي حاز عليها الفرد من طرف: * القرين (الشريك بالالتزام)	1- تحويل نوعية التوفير من القرين الشريك بالالتزام بعد وفاته إلى القرين الحي. 2- نقل كل أو جزء من الفوائد التي حاز عليها الفرد إلى : * قرينه (الشريك بالالتزام) * إخوانه أو أخواته * نسبة تصاعديا أو تنازليا 3- الاستفادة من تحويل من طرف مؤسسة لفوائد DAT

المصدر: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

3- **قروض عن طريق العقود (الاتفاق)**:هذا النوع موجه من طرف هيئات القرض، ويمر هذا النوع من القروض باتفاقية (عقد) مع الدولة.

➢ **المستفيدون من هذا القرض:**

- الأفراد الذين يقومون بعمليات خاصة بالسكن العائلي.

- الأفراد (الماديين أو المعنويين) الذين يقومون بعمليات الكراء بحيث يراعى ما يلي:

* **مبلغ القرض:** على الأكثر 80% من مبلغ العملية (شراء...الخ).

* **مدة القرض:** 10 إلى 25 سنة للحيازة على مسكن جديد أو عملية بناء، 05 إلى 15 سنة لكل عملية توسيع.

4- **قروض الحصول على سكن اجتماعي:** هذا النوع يتم عن طرق العقد الذي من خصائصه تسهيل عملية امتلاك السكن، وهذا النوع موجه للأفراد ذوي الدخل المتوسط والضعيف، ولا يستطيعون حيازة أو بناء مسكن بدون إعانة.

قروض الحصول على السكن الاجتماعي مقدمة من طرف هيئات القروض التابعة لقاعدة ضمان الحصول على سكن اجتماعي للامتلاك (FGAS) الذي يضمن النهاية العادية لهذا النوع من القروض.

ثانيا: قروض القطاع الحر: هذا النوع من القروض معطى من طرف هيئات القروض حيث ليست لهم أية خصائص في الفوائد أو قوانين خاصة، ويمكن لكل هيئة تطوير، تنويع وتسهيل منتوجها. ويمكن تقسيم قروض القطاع الحر إلى صنفين أساسيين هما:

1- **القروض التي سدادها مختلف (متباين):** في هذا النوع يتم تسديد رأسمال في عدة أشهر بعد الاقتراض، أو لعدة سنوات بالنسبة لرأس المال المتضمن للفوائد.

والاختلاف في تسديد القرض يمكن أن يكون جزئي أو كلي:

أ. **الجزئي:** التباين يكون في التسديد السلمي الكلاسيكي في مدة سنتين على الأكثر.

ب. **الكلي:** الاختلاف هنا يكون في تسديد رأس المال والفوائد، وهذا التسديد يسمى (INFINE).

2- **القروض التي سدادها سلمي:** في هذا النوع يتم تسديد رأس ماله وفوائده وفق وقت زمني محدد، أو يمكن تصنيفه مع خصائص الفوائد الثابتة أو مع الفوائد المعاد النظر فيها.

أ. **الفوائد الثابتة:** في هذه الحالة معدل الفائدة ثابت و هذا عند مدة القرض ككل.

ب. الفوائد المتغيرة (المعاد النظر فيها): هذا النوع معدله الأول يمكن تعديله في مدة القرض وهناك نوعين من هذه الفوائد:

- الفوائد المعاد النظر فيها للانخفاض.
- الفوائد المعاد النظر فيها للارتفاع.

ثالثا: قطاع القروض الاجتماعية أو التمويل غير البنكي(1):هي قروض موزعة خارج القطاع البنكي الكلاسيكي، حيث يتميز هذا النوع من القروض بمعدلات فوائد صغيرة جدا. مثل قروض التوظيف.

رابعا: تقنية البيع على التصاميم(2) (**Vente sur plan**): هي تقنية جديدة بالنسبة للبنوك التجارية، إذ تعتمد هذه التقنية على تمويل شراء السكن قبل بناءه أي على التصاميم. فعملية البيع على التصاميم (VSP) تساعد المشرف على بيع الأصل (المسكن) قبل أن تتم عملية البيع إن صح التعبير.

هذه العملية منصوص عليها في المراسيم التالية:3

- القانون التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في01 مارس 1993 والمتعلق بالعمليات العقارية.

---

(1)- أ. سعيد سياف، مذكرة تمويل السكن، 2000، جامعة الجزائر.

(2) - Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le fond de garantie et caution mutuelle de la promotion immobilière « Séminaire sur la vente sur plan », Alger 2000.

(3)- الجريدة الرسمية رقم 37 الصادرة في 5 نوفمبر 1997 .

- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 والمتعلق بطريقة العقد عن طريق البيع على التصاميم.

أ- إيجابيات البيع على التصاميم(V.S.P) بالنسبة للمقاول:

- يتحصل المقاول على أقساط من مبلغ العقار وهذا قبل إنهاء البناء حيث يتحصل على تمويل المشروع.
- دفع مبلغ العقار = حصة المستفيد (المساهمة) + القرض البنكي.
- تقليص مبلغ العقار باعتبار أن المقاول يستعمل أموال المستفيدين، ولا يحتاج لقرض بنكي كبير.

ب- إيجابيات البيع على التصاميم (V.S.P) بالنسبة للمستفيد:

- يمكن للمستفيد تشخيص العقار الذي يريد شراءه وهذا عن طريق التصاميم المقدمة له من طرف المقاول[1].
- عن طريق (V.S.P) يمكن للمستفيد التأكد من عدم وجود غش في مواد البناء باعتبار أن العقار قد تم بيعه قبل أن يتم بناءه.
- يستطيع المستفيد ضمان وتأمين أمواله المودعة عند لمقاول عن طريق العقد الذي يجمعه مع المقاول بواسطة موثق العقود التابع لوزارة العدل.[2]

(1)- المادة التاسعة المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01.

(2)- ZOGHBI.T .Acheter sur plans en toute sécurité enfin possible ,cnep news° spécial ,2003 .p.24

المبحث الثالث:

المقاييس اللازمة لمنح القروض العقارية في الجزائر

المطلب الأول: مجال التطبيق وشروط القرض.

أولا: مجال التطبيق:

1- مشروع القرض:

- القرض العقاري الممنوح للأفراد موجه إلى:
- شراء مسكن جاهز.
- البناء الذاتي.
- ترميم أو توسيع السكن.

2- المعايير المؤهلة للحصول على قرض عقاري:

يجب على المستفيد من القرض العقاري أن تتوفر فيه:

- الجنسية الجزائرية والإقامة بالجزائر.
- البلوغ في تاريخ الرخصة بالتمويل وأن لا يتعدى 70 سنة.
- يجب أن يتقاضى دخلا شهريا ثابتا (على الأقل مرتين SMG).

3- إجراءات الوضع تحت التنفيذ:

أ- معالجة الملف:

- المكلف بالقرض العقاري على مستوى الوكالة يضمن مطابقة وشرعية الوثائق المقدمة؛

- القدرة على استرجاع القرض مقيمة على أساس المعطيات المقدمة والموجودة في الوثائق المكونة للملف؛

تحليل الخطر المتعلق خصوصا بالحالة الاجتماعية للزبون يكون حسب:

- التكاليف العامة للمسكن أو البناء؛
- المداخيل والوضعية المالية للزبون؛
- مهنة الزبون الطالب للقرض؛

ب- مدة معالجة الملفات: إن مدة معالجة الملفات من طرف الوكالة لا يتعدى 10 أيام بداية من تاريخ إيداع مجموع الوثائق المطلوبة.

ترفع الملفات لكفاءة اللجنة المركزية للقروض ومدة معالجة الملفات لا تتعدى 10 أيام من تاريخ استقبالها للقروض، كما أن قرار اللجنة بالقبول أو رفض الطلب يجب أن يكون على شكل كتابي من طرف وكالة الزبون.

4- حالة تقديم القرض: في حالة الموافقة على التمويل، تستدعي الوكالة المستفيد من القرض لمليء الوثائق التالية:

- فتح حساب شخصي على مستوى الوكالة؛
- إمضاء تعهد بتزويد حسابه بمبالغ الأقساط الشهرية؛
- دفع مبلغ التأمين؛
- إمضاء المستفيد على وثيقة متعلقة بالقرض في خمس نسخ مطابقة الأصل؛
- إمضاء جدول تسديد الأقساط الشهرية في 05 نسخ؛
- إمضاء أمر الدفع الخاص بإجمالي مبلغ القرض؛

- تحويل إجمالي مبلغ القرض إلى حساب المستفيد مع مراقبة استعمال القرض؛
- إعداد عقد الملكية باسم المقترض من طرف الموثق والذي يقدم الرهن من الدرجة الأولى على العقار إلى البنك، وتكون قابلة للإظهار لصالح مؤسسة إعادة التمويل الرهني(S.R.H).

ثانيا: شروط تقديم التمويل وشروط القرض:

- يجب على المستفيد تحويل على الأقل 20% من قيمة المسكن المراد شراءه إلى حسابه البنكي؛
- كل تحويل مباشر من طرف المستفيد إلى صاحب المسكن أو المقاول يجب أن يكون مثبت بفواتير قانونية وممضية؛
- دفع منح التأمين من طرف المستفيد وتكاليف الموثق والعمولة كما أن هذه التكاليف يمكن ضمها إلى مبلغ القرض؛

وشروط القرض هي:

1- **مبلغ القرض:** قيمة القرض لا تتجاوز ثلاث ملايين دينار جزائري مهما كانت قيمة المسكن أو البناء أو تكلفة التوسيع في المسكن أو ترميمه. وتتحدد على أساس قدرة الإرجاع الشهرية، كما أن الأقساط الشهرية عند الإرجاع لا يجب أن تتجاوز نسبة 30% من الدخل الشهري للأسرة إذا كان هذا الدخل أقل أو يساوي 50.000 دج و40% إذا كان الدخل يفوق 50.000 دج.

2- **مدة القرض:** المدة القصوى لإرجاع المبلغ المقترض تصل إلى خمسة وعشرين سنة وهي محددة على أساس قدرة الإرجاع وكذا سن الزبون.

3- **معدل الفائدة** :بالمطابقة مع شروط إعادة التمويل من طرف شركة إعـــادة التمويـــل الرهني(SRH) معدل الفائدة هو متغير طول مدة القرض، كما يمكن أن يخضع للارتفاع أو للانخفاض تبعا للسوق.

4- **الرسوم:** إن القروض العقارية البنكية الممنوحة للأسر معفاة من الرسم على القيمـــة المضافة.

5- **اللجنة:** تتحصل لجنة تسيير القرض على مبلغ مالي من طرف المستفيد في بداية مدة القرض ويتغير هذا المبلغ حسب مدة القرض ما بين 6.000 و12.000 دج.

6- **استرجاع واستعمال القرض:**

- تعتبر مدة إلغاء القرض ثلاثة أشهر كحد أقصى ابتداء من تاريخ الإشعار بالقرض، ويمكن استرجاع القرض بسهولة عند تجاوز هذه المدة؛
- في حالة البناء الذاتي على المستفيد تحقيق الأشغال الكبرى في ظرف 12 شهرا بعد حصوله على القسط الأول من القرض، وفي حالة تجاوز هذه المدة فالمستفيد ملزم بدفع عمولة 1% من القسط غير المستعمل؛
- أجل تحقيق سكن شخصي عن طريق البناء الذاتي هو 36 شهرا، و12 شهرا فـــي حالة التهيئة، التوسيع أو الترميم؛
- المقترض يستفيد من تأجيل تسديد القرض قدره 12 شهرا في حالة البناء الـــذاتي و06 أشهر في الحالات الأخرى؛
- استرجاع القرض يكون بدفعات شهرية ثابتة (مبلغ القرض + الفائدة)، تسحب من حساب المستفيد؛

7- **الكفاءة والقدرة على اتخاذ القرار:** تعتبر مرحلة اتخاذ القرار بالقبول أو الرفض من أهم المراحل التي تستدعي مراجعة جميع المعلومات المتعلقة بقدرة المقترض على تسديد القرض حسب المدة الزمنية المحددة، وكذا الوقوف بدقة على التفاصيل المتعلقة بالضمانات المقدمة.

إن دور مصلحة القروض يكون معتبرا لأن بروز أدنى شك في المعلومات والتحاليل المقدمة قد يؤدي لتأخير عملية منح القرض أو إلغاءه تماما.

كما أن القدرة على اتخاذ القرار تعود للرئيس المدير العام للبنك بالدرجة الأولى.

المطلب الثاني: المخاطر والضمانات.

أولا: المخاطر(1): إن كل أشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوظة بدرجة معينة من المخاطر، حتى ولو كان القرض محاطا بالضمانات العينية والشخصية. فهذه المخاطر تعتبر عنصرا ملازما للقرض ومنه لا يمكن تصور عملية إقراض دون مخاطر، فهي تهدد سيولة البنك لذا يجب على البنك اتخاذ جملة من الأساليب الوقائية وهذا محاولة منه لزيادة الأمان عند القيام بمنح القروض.

والمخاطر عبارة عن انحراف على ما هو متوقع، فالبنك يتصرف بالأموال المودعة لديه من طرف الأشخاص الذين قد يطلبونها في أي وقت كان، قد لا تكون متوفرة عند البنك بسبب تأخر في تسديد القروض وهذا قد يسيء لسمعة البنك، وأهم المخاطر التي يمكن البنك أن يواجهها هي:

1- **المخاطر التقنية:** هذه المخاطر متعلقة بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، المبلغ التعويض، المعدلات...الخ. لذا يجب تعيين قواعد وأنظمة لحماية الزبائن وهذا لتوضيح خصائص القروض ومجالات التسديد (آجال، معدلات، السن...الخ).

(1)- La Bruslerier, H. « Analyse financière et risque de crédit », Dunod, Paris. 2010.

2- **المخاطر الإدارية والمحاسبية**(1): مرتبطة بكل من له علاقــات بعمليــة القــرض كطريقة العمل، الدراسة، قبول الملفات، فالخطر الناجم عن ضعف التأهيل المهني لموظفي البنوك قد يؤدي إلى إمكانية الوقوع في خطأ بمنح قروض لمن لا تتوفر فــيهم الشــروط الكافية للحصول على القروض، وهذا الخطر يؤدي كذلك لخطر عدم التسديد، وهذا مــا يكلف البنك أعباء كبيرة. وللسيطرة على عملية القرض يجب:

- على الموظف أن يكون مؤهلا و له معرفة كاملة و لازمة في المجال البنكي.
- الكفاءة في مجال الإعلام الآلي.
- وأخيرا توضيح مختلف أنشــطة الأقســام فــي البنــك (القانونيــة، المراقبــة، المحاسبة...). وتنظيم الاتصالات اللازمة بين كل قسم، وهذا لضمان السير الحسن للعمليات من طلب القرض إلى غاية تسديده.

3- **مخاطر التسديد**(2):ويعتبر من الأخطار الأكثر ضررا، ويتمثل في عدم قدرة الزبون بالوفاء في تسديد ديونه لقلة موارده أو بسبب إفلاسه. ويرتبط هذا الخطر بعوامل داخليــة (خاصة بالزبون) وأخرى خارجية:

أ- **المخاطر الخاصة**: يمكن تصنيفها كما يلي:

* **الخطر المالي**: ويقصد به تقييم قدرة الزبون المقترض على التسديد وذلك مــن خلال معرفة وضعيته المالية بتحليل وثائقه المالية والمحاسبية.

* **الخطر الخاص بعملية القرض**: ويكون متعلقا بطبيعة القرض من حيث المــدة والغرض منه.

* **الخطر الخاص بالقدرة الشرائية**: وهو مرتبط بقدرة، سلوك وكفاءة الزبون.

(1)- Revue bancaire, Ma lettre de la CNEP N°1, 2011 p 20.

(2)- Michel Mathieu, L'exploitation bancaire et crédit, op.cit. p 31.

* **الخطر القانوني:** وهو مرتبط أساسا بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض وكذا النشاط الذي يمارسه ونميز 03 أنواع و هي:

* **مخاطر متعلقة بتحرير القروض:**

- إن فتح قرض عقاري كبقية القروض يستلزم صياغة اتفاقية قرض؛

- تحرير العقد يجب أن يدرس خصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون، البنك)؛

- على العقد أن يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض (حالة تحقيق القرض، الرهن،...)؛

* **مخاطر متعلقة بالرهن:** يجب على البنك أن يكون مطمئن من أن:

- هذا الملك يكون قابل للرهن؛

- هذا الملك ليس مرهونا من قبل؛

- العقد يجب أن يمضى من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية؛

* **مخاطر متعلقة بقيمة الرهن:** على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، لكن قيمته يمكن أن تتغير (بالنقصان أو بالزيادة)، وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي عليه، إذن مسك قيمة البيع و هذا التقييم الحسن لقيمة الملك المرهون.

ب- المخاطر الخارجية(1): وهي متعلقة بالمحيط الخارجي ونميز نوعين هي:

(1) - Ane Marie, risque et contrôle du risque, édition économique, France 1999, p 17.

* **الخطر العام:** وهو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة في دراسة ملف القرض، فهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية، السياسية والاجتماعية إلى جانب الكوارث الطبيعية.

* **الخطر المهني:** يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالمتغيرات المحتملة التي قد تطرأ، وهذا من أجل معرفة إمكانية التسديد.

4- **خطر المردودية:** ويأتي من الاختلاف بين قيمة الموارد وقيمة الاستخدامات هذا الخطر يجب أن يدار من طرف البنك طيلة حياة القرض، وللحصول على مردودية يجب تشجيع الفرد أكثر، مثل تسهيل وتسريع إنجاز ملف القرض، تطوير و تحسين العلاقة مع الزبائن.

5- **خطر التحويل:** التحويل يتطلب على أي بنك إعادة تمويل استخداماتها من موارد ذات مدة قصيرة(1).

ويوضح هذا عن طريق العوامل الاقتصادية على التوفير لمدة قصيرة عكس ما هو عليه عند الاقتراض.

إن أية هيأة، تحول سيولتها قصيرة المدة إلى قروض تواجه في المستقبل عدم القدرة على الوفاء بالتزاماتها، قصيرة المدى وخاصة إذا تعلق الأمر بقرض طويل المدى، كالقروض العقارية، لذا فإن التحويل يمثل القلب النابض للسيولة في أي بنك، من ثم فإن مراقبة هذا الالتزام يكون عن طريق تسيير مخاطر السيولة وتسيير معدلات الفوائد.

6- **خطر عدم السيولة (التجميد):** يقصد به عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات المستمرة من طرف المودعين، وحسب المادة الأولى من قانون ضمان الودائع المصرفية فإن خطر التجميد يعتبر من أهم المخاطر التي تهدد سيولة وسمعة البنك وبالتالي مردوديته، إذ لا يستطيع إعادة الثقة تجاه زبائنه، وليحافظ عليهم يجب أن يضمن لهم

---

(1) - Gaudin, M. « Le crédit aux particuliers », SEFI 1999, p 148.

السيولة الكافية خاصة إذا طرح مودعي الأموال أي تساؤل أو شك حول قدرة البنك على ذلك، هذا ما يجعلهم يترددون في إيداع أموالهم ولتفادي هذا الخطر يجب أن يحقق البنك عملية تسيير سليمة بين موارده واستعمالاته من جهة، والتقليل من خطر عدم التسديد من جهة أخرى، كما وضع نظام لضمان الودائع المصرفية يهدف لتعويض المودعين في حالة عدم توفر ودائعهم.

7- وتتعلق السيولة لأي بنك يقدم القروض بقدرته لمواجهة المطالب الآنية في إطار السيولة المتوفرة، فمخاطر السيولة تتمثل في عدم استطاعة الهيأة المقدمة للقروض الالتزام بتعهداتها السابقة في أي وقت، ويمكن حساب خطر السيولة بمعامل السيولة **و**الذي يمثل قدرة أي بنك على تسديد طلبات القرض.

$$\text{معامل السيولة} = \frac{\textbf{الموجودات}}{\textbf{الطلبات}}$$

حيث أن الموجودات متمثلة في السيولة الموجودة في البنك (الصندوق)، والطلبيات هي مسحوبات الزبائن (قروض...الخ).

8- **خطر سعر الفائدة (تغير معدل الفائدة)** [1]: سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك القروض، ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات، وعند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت. ويصعب التحكم في هذا الخطر عند منح قرض بمعدل ثابت لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10-25 سنة). و تتأثر أرباح البنك بطريقة سلبية

(1)-Ane Marie, risque et contrôle du risque, édition économique, France 1999, p 24.

عن طريق تغيرات في معدلات الفائدة لم يتم التنبؤ بها (تغيير جذري لمعدلات الفائدة من طرف البنك المركزي في حالة التضخم سنة 1995 أين وصل معدل الفائدة إلى 25%.

فالبنوك معرضة لهذا الخطر فحسب Mathieu [1] نستطيع إيجاد الحالتين التاليتين:

- **في حالة ارتفاع المعدل**

قرض بمعدل ثابت	مدة سداد القرض	
موارد بمعدلات ثابتة	مدة دخول الموارد	منطقة الخطر (المخاطر)

البنك في هذه الحالة في وضعية خطر المعدل، يتحمل المخاطرة في حالة ارتفاع المعدلات لأنه يمكنه معرفة الموارد لأنها لمدة قصيرة لقرض مدته طويلة بمعدل ثابت.

قرض بمعدل ثابت	مدة سداد القرض	منطقة الخطر (المخاطر)
موارد بمعدلات ثابتة	مدة دخول الموارد	

- **في حالة انخفاض المعدل:**

أما في هذه الحالة فالبنك في وضعية خطر المعدل لأنه لا يمكن معرفة في أي معدل يستطيع استعمال موارده، و هو يواجه خطر في حالة انخفاض المعدلات أيضا، ومنه فإن البنوك تواجه خطر المعدل في الحالتين، وللحد منه وجعله في مستوى مقبول وجب على المصرف أن يتوفر على نظام لمراقبة القروض وتغير المعدلات. والقيام بـ:

- هيكلة طرق القرض والموارد بالطريقة التي تمثل خصائص متماثلة في صيغة القرض، المدة ومعدل الفائدة، أي إعادة صياغة الميزانية عن طريق تعديلات في آجال استحقاق الاستخدامات والموارد التي تعرف بالحصانة من خطر المعدل.

([1])-Mathieu, M. « L'exploitant bancaire et le risque du crédit », La revue banque Editeur, Parie 1995.

- مراقبة ومتابعة درجة التحويل.
- إعطاء معدلات متغيرة لتسهيل التوازن في الميزانية وتبعد بصفة غير مباشرة على الطرفين (البنك والزبون)، المزايا والسلبيات المتعلقة بالتغيرات التي تحدث في معدلات الفائدة.

ملاحظة: **ضرورة تسيير خطر القرض:** على البنك التوصل إلى تسيير خطر القرض وهذا للأسباب التالية:

- ضرورة المحافظة على الثقة بين الطرفين وهذا بالاعتماد على سياسة الاحتياط لحماية المساهمين في المؤسسة.
- ضرورة احترام قوانين التمويل وإعادة التمويل بصفة عامة.
- ضعف معدل الربح.

ثانيا: الضمانات: تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية و هذا لتغطية المخاطر إلى أقصى حد ممكن، فمنح القروض مرتبطة بدرجة كبيرة من الثقة اتجاه الزبون، وذلك من حيث متانة مركزه المالي ومدى احترامه لتعهداته ومدى قدرته على تقديم الضمان، تأمينا للوفاء بتلك التعهدات. وبالتالي فإن هذه الضمانات تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقترض، كما تؤمن له حقوقه. حيث تصنف هذه الضمانات إلى ضمانات شخصية وأخرى حقيقية.

1- **الضمانات الحقيقية**[1] هو عبارة عن حق معطى من طرف الزبون للبنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان، وترتكز على موضوع الشيء المقدم للضمان (قد يكون أصل مالي، أصل منقول أو أصل عقاري) حيث يعطى على سبيل الرهن وليس على سبيل تحويل الملكية وذلك من أجل ضمان استرداد القرض، حيث يمكن للبنك بيع هذا

(1) - تريكي كارين، خطر القرض، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2002، ص.86 .

الضمان في حالة عدم استرداد القرض. والذي يهمنا هو الضمان العقاري والذي يأخذ أحد الشكلين التاليين:

أ- الرهن العقاري (Hypothèque): وهو العقد الذي بواسطته يحصل البنك على مبلغ العقار الذي يتم شراءه من طرف الزبون، أو العقد الذي يسمح للدائن باسترجاع مبلغ القرض المقدم للزبون لشراء العقار. وينقسم إلى:

- **الرهن القانوني (Hypothèque légale)**: ليس منصوص عليه صراحة، ولكنه مستنبط من القانون.
- **الرهن الاتفاقي (Hypothèque conventionnelle)**: هو عقد رسمي منصوص ومصادق عليه.

ب- الرهن الحيازي العقاري: هو ضمان حقيقي يسمح للدائن بتملك عقار المقترض إلى غاية استرجاع القرض بالكامل.

2- الضمانات الشخصية: هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفا في اتفاقية القرض(الكفيل التضامني: الزوج) والذي بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق.[1]

المطلب الثالث: تمويل البنوك التجارية للسكن دراسة حالة بنكي (CNEP- BDL):

إن نظام التمويل العقاري يتطلب وضع إطار قانوني عملي وواقعي لعملية إقراض الأموال لاستثمارها في انجاز المشاريع.

و لحل أزمة السكن في الجزائر كان لابد من توفر السيولة اللازمة لدى البنوك، كي تتمكن من منح القروض سواء كانت طويلة ومتوسطة المدى وذلك لتمويل السكن.

---

(1)- تريكي كارين، مرجع سابق، ص.88 .

في هذا الصدد برمجت الدولة الجزائرية بعد سنة 1989 إصلاحات مست المحــيط المالي مما أدى إلى إعادة هيكلة النظام البنكي وتحديث نشاطه عن طريق إصدار قــانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد والقرض، وأصبحت في ظله القروض البنكية تشكل أهم مصدر لتمويل المشاريع السكنية، فنجد المتطلبات المالية للسكن سنويا تقدر ب 70% إلي 80% من إجمالي الاعتمادات الممنوحة من البنوك على المدى الطويل و المتوسط بمــا يعــادل 200 مليار دينار، سواء للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة ، وهذا ما يعكس بوضوح مدى الأهمية التي أولتها البنوك لهذه العمليات .

وعليه سنحاول دراسة مدى مساهمة البنوك التجارية في تمويل قطاع السكن، قد اخترنا كلا من البنكين (بنك الوطني للتوفير و الاحتياط **(CNEP)**، وبنك التنمية المحلية **(BDL)** وتم اختيارهما في دراستنا على أساس أنهما من أنشط و أهم الممولين للمشاريع السكنية في الجزائر.

أولا : تمويل بنك التوفير و الاحتياط (CNEP) للســكن: لقــد لعبــت البنــوك و المؤسسات المالية دور فعال في مجال تمويل عمليات الترقية العقارية ضمانا لحسن تنفيذ برامجها في ظل التوجه الاقتصادي الجديد في الساحة العقارية التي تتطلب رؤوس أموال ضخمة لإنجاز المشاريع و تسويقها ،فكانت البنوك و المؤسسات المالية السباقة في تمويلها ،و نجد على رأس هذه المؤسسات الماليــة الصــندوق الــوطني للتــوفير والاحتيــاط **(CNEP).**

حيث يعد بنك الوطني للتوفير و الاحتياط من أول و أهم الممولين لقطاع السكن ،وقد اهتم هذا البنك منذ تأسيسه بنشاطات السكن و خاصة بتمويل السكنات التي تشرف علــى تنفيذها الجمعات المحلية.

1- **نشأته:** هو هيئة مالية تأسس بمقتضى المرسوم 227/64 الصادر في 1964/08/10 ،وقد انشأ ليحل محل صندوق الضمان للدوائر و البلديات الجزائرية ،ويعد مؤسسة مالية ملك للدولة ذات طابع عمومي[1] .

ويعمل البنك على تمويل السكنات بصفة خاصة، وجمع الادخـــار القـــومي و ذلـــك لتخفيف العبء على الخزينة العمومية وقد باشر البنك في تمويل السكن الاجتماعي منـــذ عام 1977 و ذلك باستخدام الأموال المدخرة من الأسر و بعد الإصلاحات التي قامت بها الدولة الجزائرية و التي سنت النظام المصرفي بموجب قانون النقـــد و القـــرض90/10 الصادر في:14/04/1990 حيث درست فكرة تحويل الصندوق الـــوطني للتـــوفير و الاحتياط إلى بنك متخصـــص فـــي الإســـكان و بموجـــب القـــرار الـــوزاري رقـــم : 150/SPM/1993 المؤرخ في: 03/11/1993 ثم تم تنصيب مجلس إدارته و تحديـــد دور و نشاط الصندوق، ثم تم تحويله إلى بنك تجاري في شهر جويلية 1997 تحت اسم بنك التوفير و الاحتياط (CNEP BANQUE)، و في صيغة قانونية جديدة تتمثل فـــي شركة ذات أسهم (SPA) برأسمال قدره 140 مليار دينار جزائري.

و يعتمد البنك في عملياته على شبكتين:

- شبكة البريد و عددها أكثر من 3500 مكتب لجمع الادخار.
- وكالات البنك الفرعية المنتشرة عبر تراب الوطن 120 مديرية جهوية و أكثر من 200 وكالة[2].

(1)- عبد القادر بلطاس ، مرجع سابق، ص75.

(2)- عبد القادر بلطاس الاقتصاد المالي والمصرفي، مرجع سابق، ص34.

2- مهامه:

- جمع المدخرات من المواطنين .
- تقديم قروض استهلاكية.
- تقديم قروض استثمارية(قروض للمؤسسات الصغيرة و المتوسطة.)
- تمويل أصحاب المهن و الحرفيين.
- جميع العمليات البنكية. (1)

3- حجم تمويل بنك بنك التوفير و الاحتياط (CNEP) للسكن:

أكد الرئيس المدير العام (CNEP) ورئيس جمعية البنوك والمؤسسات المالية (جمال سبعة) أن مؤسسته تلتزم بتوفير قروض تمثل نسبة 90% من سعر السكن المكتتب به في عقود الشراء، وذلك انطلاقا من 500 مليون سنتيم إلى مليار و 200 مليون سنتيم، فيما تتغير نسبة فائدة القرض من 1إلى 3% وذلك بحسب حجم الدخل وعامل السن.

أما فيما يتعلق بالعناصر التي تتدخل في تحديد قيمة القرض فأكد أن هناك مجموعة من العوامل التي تحدد قيمة القرض، أولها:

- قيمة الدخل الشهري لطالب القرض.
- قيمة المساهمة الفردية للشخص في السعر الإجمالي للسكن والتي يتوجب أن لا يقل عن نسبة 10%.
- عامل السن على اعتبار أن المؤسسات المالية حددت أجل 30 سنة مدة الإيفاء بالدين.

(1)- الشروق أون لاين: تاريخ الزيارة .09-05-2010.

وبخصوص آجال دراسة ملفات طلبات القروض قال أن السياسة التجارية للبنك تعتمد على قيمة القرض لتحديد أجل دراسة الملف، مشيرا إلى أن طلب القرض الذي تقدر قيمته بـ 500 مليون سنتيم يفصل فيه خلال 7 أيام فقط، وفي حال وصل طلب القرض إلى مليار سنتيم فإن الفصل يتم خلال أسبوعين[1].

في حين سيعمل البنك على توفير منتوج جديد، يتضمن إمكانية استفادة زبائنه من الشباب على قروض توجه لبناء سكنات فردية خاصة، وبنسبة فائدة تتراوح بين 5 إلى 6% والتسديد يكون لمدة 40 سنة.

وبلغة الأرقام نجد أن البنك**(CNEP)** أحصى 18 ألف قرض بقيمة 1900 مليار سنتيم ذهبت مجملها للشباب، أما خلال الثلاثي الأول من سنة 2010 فقد ارتفعت نسبة القروض لنفس الفئة بـ 22 مرة مقارنة بالثلاثي الأول لسنة 2009.

وأكد المدير العام للبنك أن شركات الترقية العقارية حصلت على 800 مليار سنتيم من البنك وقد قدر عدد السكنات التي تم انجازها على المستوى الوطني تقدر بـ 14 ألف وحدة سكنية والتي سيتم طرحها في السوق في 2013.

وأوضح أن الهدف الرئيسي والاستراتيجي الراهن للبنك هو تعزيز مكانته في الساحة المالية كبنك رائد في مجال تمويل القطاع العقاري، وأن مديرية القروض بالمديرية العامة للصندوق تقوم أسبوعيا بدراسة حوالي 10 ملفات خاصة بتمويل المدخرين في قطاع العقار، وخاصة شركات الترقية العقارية، وعادة ما يتم الاتفاق على تمويل 50% من الطلبات التي يتم دراستها في حدود 80 مليار سيتم لكل عملية، في حين بلغ الحجم الإجمالي للتمويلات التي منحت لشركات الترقية العقارية 8000 مليار سنتيم في 2011.

([1])- الشروق أون لاين، مرجع سابق.

في حين بلغت السيولة على مستوى بنك التوفير والاحتياط (CNEP) 700 مليار دج أي ما يعادل 9.7 ملايير دولار والتي وظفــت منهــا 45% فــي تمويــل القطــاع العقاري(1).

والجدول التالي يوضح حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف **بنك التوفير و الاحتياط(CNEP)** لتمويل قطاع السكن في الجزائر من 2002 إلى بداية 2012/01/01.

الجدول رقم(25): تطور حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات من 2002 لغاية2012/01/01 لبنك الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) :

الوحدة (مليون دينار)

السنوات	المبالغ	عدد السكنات
2002	3584	6769
2003	3564	6477
2004	5582	9533
2005	12902	16243
2006	16795	19275
2007	18426	19534
2008	16855	15618
2009	18687	16149
2010	24301	16667
2011	36552	21377

المصدر: بنك الوطني التوفير و الاحتياط (CNEP) الجزائر.

(1)- الشروق أون لاين، مرجع سابق.

نلاحظ من الجدول السابق إن عدد السكنات الممولة من طرف البنك الوطني للتوفير و الاحتياط (**CNEP**) في زيادة مستمرة، حيث نجد إن عدد السكنات في سنة 2002 قدر ب 6769 وحدة سكنية قد ارتفع إلى أكثر من الضعف في سنة 2005، و هذا الارتفاع نتيجة زيادة في حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف البنك ، في حين نلاحظ انخفاض في عدد السكنات سنة 2008 مقارنة مع السنوات السابقة، وهذا الانخفاض ناجم طبعا عن الانخفاض في حجم القروض لسنة 2008 من جهة ، والى أسباب خارجية من جهة أخرى توزيع مخطط الخماسي(2005-2009) السكنات الاجتماعية ، ولكن سرعان ما سجل عدد السكنات ارتفاعا ابتدءا من سنة 2009 ليصل إلى 21377 وحدة سكنية بداية 2012، والأمر نفسه بالنسبة لحجم القروض حيث ارتفع من 16855 مليون دج سنة 2008(سنة الانخفاض) ، ليصل إلى أكثر من الضعف36552 مليون دج بداية 2012.

و الشكل البياني يوضح تطور حجم القروض العقارية لبنك الوطني للتوفير و الاحتياط (**CNEP**) :

شكل رقم(11): تطور حجم القروض العقارية من 2002 لغاية 2012/01/01: لبنك الوطني التوفير والاحتياط (CNEP)



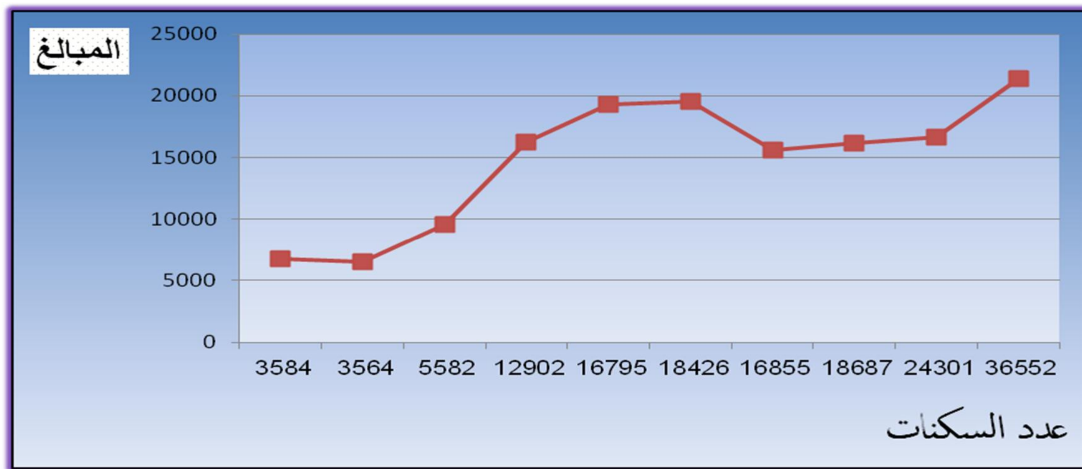
المصدر: من إعداد الطالب بناءا على معطيات الجدول رقم: (25)

يوضح الشكل البياني السابق أن لبنك الوطني التوفير والاحتياط **(CNEP)** دور فعال في تمويل قطاع السكن في الجزائر و هذا ما يفسره الارتفاع المستمر في حجم القروض العقارية الممنوحة من طرفه، وخط الاتجاه العام للمنحى أي في ارتفاع ، حيث نلاحظ من خلال الشكل أن في سنة 2002 كان حجم القروض العقارية يقدر ب 3584 مليون دينار، ليرتفع في سنة 2005 إلى أكثر من الضعف ، ويزيد في الارتفاع ليصل في نهاية 2011 إلى 36552 مليون دينار، أي بنمو يقدر بـ: 10 مرات مقارنة مع سنة 2002 .

هذا إن دل فإنما يدل على الدور الدي يلعبه بنك التوفير و الاحتياط و مدى مساهمته في تمويل قطاع السكن في الجزائر.

و يمكن أن نوضح ذلك في العلاقة الطردية بين حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التوفير و الاحتياط (CNEP) و عدد السكنات.

شكل رقم(12): حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات من 2002 لغاية2012/01/01 لبنك الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) :



المصدر: من إعداد الطالب بناءا على معطيات الجدول رقم: 25

نلاحظ من الشكل البياني أعلاه انه كلما زاد حجم القروض العقارية الممنوحة من بنك الوطني للتوفير و الاحتياط كلما ارتفع عدد السكنات، حيث انتقل من 6769 وحدة سكنية سنة 2002 إلى 19534 سنة 2007، أي بمعل نمو يقارب 3 مرات، و هذا الارتفاع في عدد السكنات يقابله كذلك زيادة في حجم القروض الممنوحة من طرف البنك ، حيث نجد أن حجم القروض قد ارتفع من 3584 مليون دينار سنة 2002 إلى 18426 مليون دينار سنة 2007 كذلك ، هذا ما يفسر أن هناك علاقة طردية بين حجم القروض العقارية و عدد السكنات، أي كلما زاد حجم القرض العقاري زاد عدد السكنات.

وهذا ما يمكننا من الوصول إلى إن لبنك الوطني للتوفير والاحتياط دور فعال و ايجابيا في تمويل قطاع السكن في الجزائر ، وان لم يكن ذلك بدفعة قوية مقارنة بما يحتاج إليه السوق العقاري لتمويل مشاريعه.

ثانيا: تمويل بنك التنمية المحلية (BDL) للسكن في الجزائر

1- نشأة بنك التنمية المحلية (BDL): تأسس بنك التنمية المحلية بموجب مرسوم رقم 85-85 المؤرخ في 30 أفريل 1985، حيث أنشأ هذا البنك في إطار إعادة تنظيم شبكة المؤسسات النقدية والمصرفية التي تستجيب لحاجيات التجهيز الجهوي والمحلي، وهو آخر بنك يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، وذلك تبعا لإعادة هيكلة القرض الشعبي الجزائري برأس مال قدره نصف مليار دينار جزائري (500.000.000 دج).و باشر عمله في جويلية 1985، وهو مؤسسة مالية عمومية ملك للدولة، خاضع للقانون التجاري ويتولى كل العمليات التقليدية لبنوك الودائع.

استقل عن القرض الشعبي الجزائري في 20 فيفري 1989 في ظل قانون 89-04 المتعلق باستقلالية المؤسسات، ومدة حياة هذا البنك هي 99 سنة من تاريخ ترقيمه في السجل التجاري[1].

([1])- AMMOUR BEN HABINA,OP,CIT,p54

كانت عدد أسهمه عند إنشاءه "500" سهم ثم تقرر رفعها إلى "720" سهم بقيمة اسمية مليون دينار للسهم الواحد، ليبلغ رأسماله حاليا 7.140.000.000د ج.

2- مهام بنك التنمية المحلية (BDL): بالإضافة للدور الذي تلعبه البنوك التجارية في جمع الودائع ومنح القروض فلبنك التنمية المحلية مهام أخرى تتمثل في تمويل:

- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت تصرف الهيئات المحلية (الولاية، البلدية....).
- العمليات الاستثمارية المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن (الرهن الحيازي).
- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون حسب الشروط والأشكال المعمول بها.
- عمليات التجارة الداخلية الجهوية والمحلية.
- المخططات والبرامج التنموية الوطنية.
- تسبيقات وسلفيات على سندات عمومية تصدرها الدولة أو الجماعات المحلية.
- جميع العمليات البنكية: القرض، الصرف والخزينة التي لها علاقة بأعمال تسيير موجوداتها المالية(1).

وعليه فبنك التنمية المحلية هو بنك ودائع تملكه الدولة، ويخضع للقانون التجاري، يتولى كل عمليات بنوك الودائع كالتوفير، الإقراض، الضمانات والخدمات المتنوعة.

لكنه يخدم بالدرجة الأولى الهيئات العامة والمحلية، فيمنحها قروض قصيرة وطويلة الأجل، لتمويل عملياتها الاقتصادية (استيراد وتصدير) إضافة إلى خدماته الموجهة للقطاع

(1)- AMMOUR BEN HABINA,OP,cit,p55

الخاص في شكل قروض قصيرة الأجل، و بالإضافة إلى العمليات الموكلة لبنك (BDL) فإنه يعمل ايضا على تمويل قطاع السكن.

و الجدول التالي يوضح حجم القروض العقارية الممنوحة من **بنك التنمية المحلية (BDL)** لتمويل قطاع السكن في الجزائر من 2000 إلى بداية 2012.

جدول رقم(26): تطور حجم القروض العقارية المرخصة وعـدد السـكنات مـن 2000 الـى 1-1-2012 لبنك التنمية المحلية (BDL)

الوحدة: (مليون دينار)

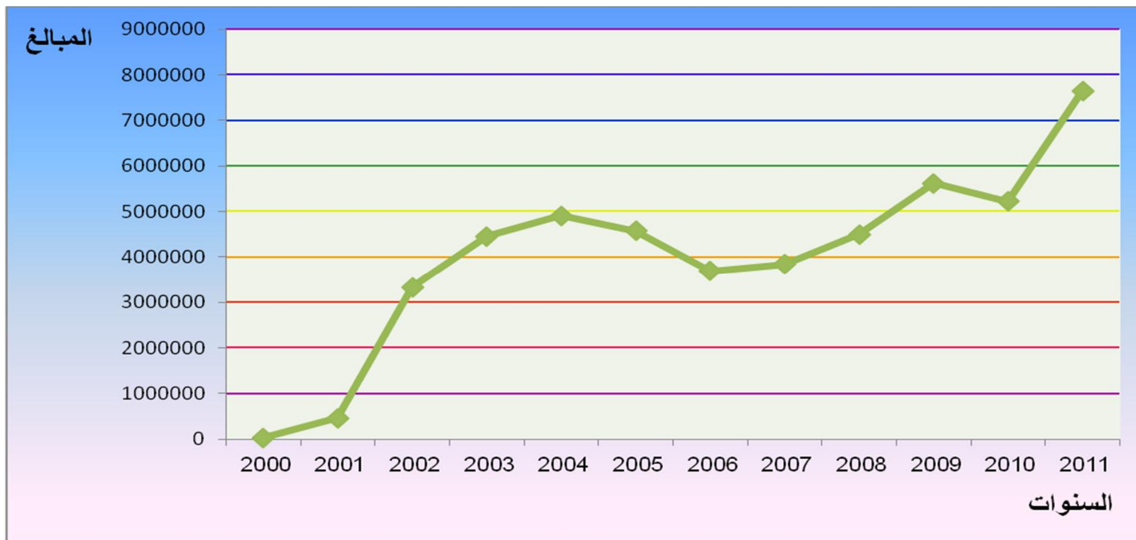
السنوات	المبالغ	عدد ملفات السكنات
2000	32130	37
2001	465845	599
2002	3335573	4585
2003	4457403	6488
2004	4909431	7404
2005	4574402	6744
2006	3687684	5340
2007	3842917	5256
2008	4496654	5082
2009	5621923	5400
2010	5224951	5139
2011	7644000	6641

المصدر: بنك التنمية المحلية (BDL).

نلاحظ من خلال البيانات الواردة في الجدول أعلاه ، أن عدد الوحدات السكنية الممولة من طرف بنك التنمية المحلية (BDL) قد اتجه نحو الزيادة حيث انتقل من 37 ملف في سنة 2000، إلى 6641 ملف في سنة 2011، أي بنمو يفوق 179 مرة ، يقابله حجم للقروض يقدر بـ: 7.644.000 مليون دينار، مقارنة بـ 130 32 مليون دينار سنة 2000، أي بنمو قدره 237 مرة، وهو ما يعني المساهمة العالية والدور الكبير لبنك التنمية المحلية (BDL)، في تمويل قطاع السكن، وهذا ما لوحظ في الارتفاع المستمر في حجم القروض الموجهة للقطاع العقاري، الذي يقابله زيادة في عدد السكنات.

و الشكل التالي يوضح العلاقة الطردية بين حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية (BDL) و عدد السكنات.

شكل رقم (13): تطور حجم القروض العقارية من2000 لغاية 1-1- 2012 لبنك التنمية المحلية (BDL)



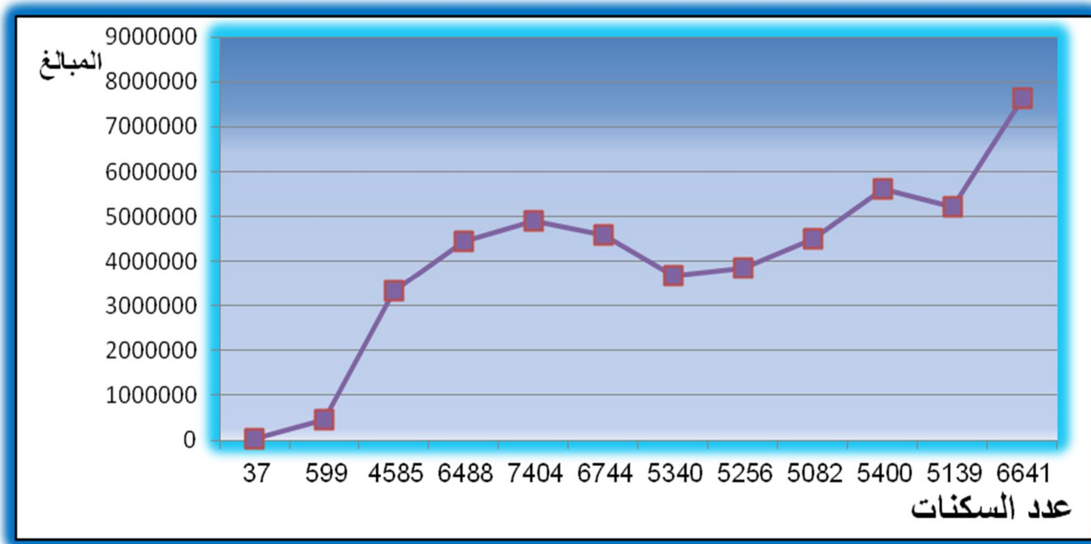
المصدر: من إعداد الطالب بناءا على معطيات الجدول رقم(26)

نلاحظ من المنحنى البياني أعلاه، أن حجم القروض العقارية الممنوحة من طرف بنك التنمية المحلية في ارتفاع و زيادة، وهذا ما يعكسه خط الاتجاه العام للمنحنى ،

ما يدل على أن بنك التنمية المحلية، له دور ودافع كبير في تمويل السوق العقارية في الجزائر، وان لم تكن حجم هذه القروض بقدر مساهمة بنك التوفير والاحتياط الذي يعتبر البنك الرائد في مجال التمويل العقاري بالجزائر منذ نشأته ، إلا أنها تعتبر مبادرة جيدة في تمويل السكن في الجزائر.

و الشكل البياني يوضح ما مدى تطور حجم القروض العقارية مقارنة مع عدد السكنات الممولة من طرف البنك **(BDL)**

شكل رقم (14): تطور حجم القروض العقارية مقارنة بعدد السكنات من سنة2000 لغاية: 01-01-2012 لبنك التنمية الحلية (BDL)



المصدر: من إعداد الطالب بناءا على معطيات الدول رقم:26

الشكل يبين أنه، كلما زاد حجم القروض استمر عدد السكنات في الارتفاع، حيث انتقل من 37 ملف سكن إلى 7404 ملف سكن، ثم انخفض إلى 5256 ملف سكن ، وهذا يعود لتوزيع الحصص الأولى من المشروع الخماسي الأول مليون مسكن، في إطار السكن الاجتماعي، الذي قلل من اتجاه طالبي السكن نحو القروض العقارية من جهة،

ولانخفاض حجم القروض من جهة أخرى، ولكنه عاد في الارتفاع مجددا ليصــل إلـــى 6641 ملف سكن، وهذا يرجع للزيادة في حجم القروض العقارية من طرف البنك.

و ما يمكن استخلاصه من المنحنى أن بنك التنمية المحلية (BDL)، له دور كبير في تمويل قطاع السكن. وهذا ما نلاحظه من خط الاتجاه العام للمنحنى نحو الأعلى أي فـــي ارتفاع مستمر و زيادة في عدد الوحدات السكنية الممولة من طرف البنك ، و ما يمكـــن الوقوف عليه أن بنك(BDL) له أثر و دور يعمل على تمويل ، و الحد من أزمة السكن في الجزائر.

خلاصة الفصل الثالث:

كخلاصة لهذا الفصل نقول أن البنوك في الجزائر سواء كانت خاصة أو عامة، تساهم في تمويل قطاع السكن في الجزائر، لكن ليست الى حد المستوى المطلوب مقارنة بدول عربية اخرى، وليست كل البنوك نشطة في هذا المجال، فهي غير مستعدة للاستثمار في هذا المجال نظرا للمخاطر التي تتجم من جراءه عن طريق منح القروض العقاريـــة، ولوجود قطاعات أخرى تعود عليها بفائدة أكثر من قطاع الـــسكن والتي تضمن تســـديد الـــقروض في فترة قصيرة جدا، بمعدلات فائدة مرتفعة إلا أن هناك إصلاحات متواصلة من طرف البنوك من أجل إيجاد حل لتسيير هذه المخاطر، وبالفعل كان ذلك من خـــلال إدخال تقنية جديدة تخص تحويل الدين إلى سندات والتي من شـــأنها تحســـين وضـــمان السيولة التي بحوزتها وكذا التحرر من خطر المعدل وبما أن فكرة القرض مكلفة يمكـــن للسندات تأمينها من المخاطر كخطر عدم السداد، كما نجد تدخل الدولة في إطار تنظـــيم وتطوير هذا النظام من الناحية المعلوماتية وترقية الأسواق العقارية مستقبلا.

الفصل الرابع: التمويل الرهني في جزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني

(SRH)

الفصل الرابع:

التمويل الرهني في الجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)

تمهيـــد:

يعتبر إنشاء مؤسسات إعادة التمويل الرهني من بين الآليات والأساليب الحديثة التي تم التوصل إليها في البلدان المتطورة كحل لمشكلة تمويل قطاع السكن الذي يعتبـــر قطـــاع استراتيجي ذو أهمية قصوى في تنشيط وتفعيل حركة الاقتصـــاد الـــوطني، وكـــذا لعجـــز المصارف عن تلبية طلبات تمويل السكن المرتفعة نظراً لطبيعة مواردها الماليـــة القصـــيرة الأمد (لأن القروض السكنية المطلوبة هي طويلة الأمد). إذاً فإن إعادة التمويل الرهني تهدف إلى تسيير شروط الإقراض السكني ومعالجة قضية اعتبرتها كل الدول ذات أهمية قصـــوى سوآءا أكان ذلك على المستوى الاجتماعي أو على المستوى الاقتصادي.

من هذا المنطلق، سنتناول في هذا الفصل التمويل الرهني في الجزائر دراســـة حالـــة مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) في ثلاث مباحث:

- **المبحث الأول: ماهية إعادة التمويل الرهني.**
- **المبحث الثاني: السوق الرهنية في الجزائر ودور السلطات العامة هي تطويرها.**
- **المبحث الثالث: ظهور مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) وأثرها على تمويل قطاع السكن في الجزائر.**

المبحث الأول:

ماهية إعادة التمويل الرهني

تمهيد:

قبل البدء بدراسة ماهية إعادة التمويل الرهني يجدر بنا أولا معرفة مختلف المفاهيم الاقتصادية التي تندرج تحته ثم التركيز على دراسة هذا المصطلح بمختلف آلياته.

المطلب الأول: مفاهيم عامة عن القرض الرهني وإعادة التمويل الرهني

أولا: مفهوم إعادة التمويل البنكي: هو مصدر التمويل الثالث الذي يلجأ إليه البنك (بعد أمواله الخاصة والودائع التي يحصل عليها من الجمهور) لإعادة تشكيل سيولته المتأثرة بالقروض التي منحتها، وتتم عملية إعادة تمويل البنوك بطريقتين: إعادة التمويل عن طريق إعادة الخصم وإعادة التمويل في السوق النقدية[1].

وهو نفس ما يذهب إليه "Ahmed Silem" و"J.M Albertini" في معجمها الاقتصادي، حيث يقصد بإعادة التمويل البنكي إعادة تشكيل سيولة البنوك قصد استطاعتها منح قروض جديدة، سواء من خلال إعادة خصم الأوراق المالية التي في حيازتها اللجوء إلى السوق النقدية.

ثانيا: مفهوم القرض الرهني «le Prêt hypothécaire»: وهو القرض الذي يستند على ضمان حقيقي «sureté réelle» (بناية، أرض) [2]، وحسب هذا المعنى فإنه كل قرض

(1)- الطاهر لطرش، مرجع سابق، ص ص 218،219.

(2) -Ahmed Silem, Jean-Marie Albertin, op.cit. P182. Et Nicolas JACHIET et al, Rapport d'enquête sur l'hypothèque, Ministère de l'Economie, des Finances et de l'industrie, France, 24 Novembre 2004, P5. Et Kamel CHEHRT, Technique et pratique bancaires-Financières et boursière, Ed G.A.L, Alger, 2003, P152.

عقاري هو بالضرورة قرض رهني(*)، إلا أنه لا يمكن اعتبار كل قرض رهني قرض عقاري، لأن القرض الرهني أشمل معنا.

وينقسم القرض الرهني إلى عدة أنواع نورد أهمها فيما يلي:

أ- القرض الرهني ذو سعر فائدة ثابت ومتغير « Prêt hypothécaire à taux fixe et variable»: القرض الرهني ذو سعر فائدة ثابت هو القرض الذي بقى فيه سعر الفائدة دون تغير خلال فترة القرض ويكون على العموم (سعر الفائدة) أقل ارتفاعاً، ويمكن أن تختلف مدة القرض، ولكن الفترة الأكثر سرياناُ هي خمس سنوات، وكلما كانت فترة القرض أطول كان سعر الفائدة مرتفعا. أما القرض الرهني ذو سعر فائدة متغير فهو القرض الذي يخضع فيه سعر الفائدة لتقلبات أكثر ارتفاعاً. أما القرض الرهني ذو سعر فائدة متغير فهو القرض الذي يخضع فيه سعر الفائدة لتقلبات السوق النقدية؛ حيث نادرا ما يتغير أكثر من مرة واحدة في الشهر.

ب- القرض الرهني ذو نصاب مرتفع «Prêt hypothécaire à quotité élevée»:

هو القرض الذي تكون قيمته أكبر من 75% من القيمة التقديرية للملكية أو من سعر شرائها إذا كان هذا الأخير أقل ارتفاعاً. ينبغي أن يكون هذا القرض مقترن بتأمين وعلى المقترض تسديد مصاريف الاكتتاب (والأقساط التي يمكن أن تضاف إلى قيمة القرض) للمؤمن[1].

ج- القرض الرهني العادي «Prêt hypothécaire ordinaire»: " وهو القرض الذي لا تفوق قيمته 75% من القيمة التقديرية للملكية أو من سعر شرائها إذا كان هذا الأخير أقل ارتفاعا من القروض التي تفوق قيمتها هذا الحد ينبغي أن تؤمن".

(*) غالبية الدول يعتبر القرض العقاري قرض رهني، ما عدا في فرنسا فإنه قد لا يكون بالضرورة كذلك، فهناك قروض ذات مبالغ ضئيلة بدون ضمانات.

طالب عمر، **أثر إعادة التمويل الرهني على تحسين آداء الائتمان البنكي دراسة حالة** (srh) ،رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2006، ص، ص.49، 50.

د - القرض الرهني المغلق والمفتــوح «Prêt hypothécaire «ouvert et «fermé: القــرض الرهني المغلق هو القرض الذي يمكن أن يسدد بالتقادم، إلا في بعض الحالات التــي يتلقــى فيها المقرض تعويض. أما القرض الرهني المفتوح هو القرض الذي يمكن أن يسدد في أي وقت، بدون أية غرامة[1]«pénalité».

هـ - القرض الرهني القابــل للــدفع المســبق « Prêt hypothécaire remboursable par anticipation »: هذا النوع يسمح بتسديد القرض مجزئا أو كلية في أي وقت وبدون غرامــة، لكن سعر الفائدة يكون عادةً أكثر ارتفاعاً. ينصح الخبراء هذا النوع لفترة ســداد قصــيرة إذا كانت أسعار الفائدة مرتفعة، وتحويله (هذا القرض) إلى قرض رهني مغلق (حيث أن غالبية المقرضين يقبلون بتحويل هذا النوع من القروض إلى قرض مغلق) إذا كانت أسعار الفائــدة منخفضة.

و - القرض الرهني المجزأ « Prêt hypothécaire fractionné »: وهو القرض الذي يسمح فيه بتجزئة القرض الرهني بحيث يسدد جزء منه بسعر فائدة ولفترة معطاة، والجزء الآخــر يسدد بسعر فائدة وفي فترة مختلفة عن الجزء الأول، كما يمكن تجزئــة هــذا النــوع مــن القروض إلى فترتين للسداد وثلاث أو أكثر.

ثالثا: مفهوم إعادة التمويل الرهني: ويقصد به إعادة تمويل القروض الرهني، حيث يســمح هذا الأخير بجمع مجمل القروض (قرض عقاري، قرض شخصي، قرض للاستهلاك) فــي قرض رهني واحد بمعدل فائدة لقرض عقاري ولفترة قد تمتد إلى غاية عشر سنوات، أي أن عملية إعادة التمويل الرهني ترتكز على إعادة تمويل محافظ القــروض الممنوحــة مقابــل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمــدين (كــالبنوك مــثلا) الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها للشركات (المؤسسات المالية) المختصــة

---

(1)- طالب عمر، مرجع سابق، ص50.

في إعادة تمويل القروض الرهنية[1]،مرورا بإنشاء صندوق إعادة تمويل السكن[*](**La caisse de l'habitat** » : (**CRH**» عام 1985.

تستخدم المؤسسات المقرضة في فرنسا القروض الرهنية والعقارية (بشكل أوسع) كأدوات تمويل تطرحها في السوق بتكلفة منخفضة، وذلك عبر وساطة ثلاث أدوات:

- صندوق إعادة تمويل السكن (CRH)، الذي يصدر سندات طويلة الأجل ويعيد التمويل بالأموال من أجل النهوض بالمؤسسات المقرضة، مقابل أن تضع هذه الأخيرة تحت تصرفه حافظة قروض الرهنية.
- القروض المدعمة سندياً «**LA TITRISATION**» التي حددت بموجب قانون 23 ديسمبر 1988، والتي تسمح بانتقال الديون «**les créances**» إلى السوق بعد تقسيمها إلى أجزاء متمايزة حسب درجة المخاطرة. تخص القروض المدعومة سندياً كل أنواع الديون، العقارية وغير العقارية، رهنية أو لا، حيث يؤثر مستوى ونوع الضمان بطبيعة الحال على وضع النقاط في تقييم السندات.
- السندات العقارية التي يتم إصدارها من طرف شركات القرض العقاري « **les sociétés de crédit foncier: SCF** »، أين تم تجديد الإطار القانوني لهذه الأخيرة بموجب قانون 25 جوان 1999. هذه الشركات ذاتها تعيد تمويل المؤسسات المقرضة المساهمة فيها (لها أسهم في SCF) مقابل التنازل لها عن ديونها الرهنية «Créances hypothécaires» أو المكفولة «cautionnées» على أقصى حد. تستفيد شركات القرض العقاري من امتياز خاص في حالة إفلاس مؤسسة مقرضة، وهو ما يجعلها أكثر ثقة في أعين المستثمرين[2].

---

(1) -Les condition de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, Guide SRH-DTI, Alger, octobre 2003, P1.

(*)- بداية إنشاء هذا الصندوق كان يسمى بصندوق إعادة التمويل الرهني (CRH: caisse de refinancement hypothécaire).

(2)- طالب عمر، مرجع سابق، ص. 51.

المطلب الثاني: أسباب وظروف ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني

لحل أزمة السكن كان لا بد من توفر السيولة اللازمة لدى البنوك كي تتمكن من منح قروض متوسطة وطويلة الأجل، فالبنوك تتشكل غالبية سيولتها من ودائع قصيرة الأجل لا يمكنها منح القروض على المدى المتوسط والطويل الأجل. ما استوجب التفكير في إنشاء مؤسسة مالية جديدة متخصصة في جلب الأموال المتوسطة وطويلة الأجل لتلبية طلبات البنوك في التمويل الطويل والمتوسط الأجل[1].

أما السبب الجوهري الذي يكتسي أهمية كبيرة، هو عجز البنوك ومؤسسات الادخار على تقديم القروض طويلة الأجل. ففي الولايات المتحدة الأمريكية شكلت الأزمة التي عرفتها مؤسسات الادخار في السبعينات خطرا حقيقيا من حيث الخسائر التي ألحقتها بالنظام المصرفي الأمريكي، ومن ثم فإن البنك الوطني للإسكان في المجر (Hongrie)، الذي كان يعتبر من أكبر البنوك من حيث حجم المعاملات المالية المتعلقة بالسكن، كان أكثر تهديدا بالإفلاس[2] ومنه يجب تحقيق الاصلاحات في هذا القطاع ، ما يتطلب تطوير للنظام المالي ، من خلال إدخال إصلاحات جذرية على الأنظمة المالية التقليدية متجهين نحو الوساطة المالية التي تعتمد على التعددية في التعامل والتدخل في الأسواق المالية وتقديم الاستشارات اللازمة.

إن الظروف السابقة، التي مرت بها التجارب العالمية في مجال تمويل السكن، من العوامل الرئيسية التي أدت إلى ظهور نموذج إعادة التمويل الرهني المطبق حالياً في أغلب الدول المتطورة والنامية، حيث تم البدء في إنشاء المؤسسات التي تقوم بعمليات إعادة التمويل الرهني بظهور نظام التسهيلات المالية (SMF) «**Facilité Mort-gage Secondary** » الذي يقوم على أساس توفير الأموال اللازمة هدف وضعها تحت تصرف السوق العقارية

(1)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص، ص. 19-20.

(2)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص .26.

الابتدائية، ويتم ذلك عن طريق خلق مؤسسات مالية متخصصة مهمتها إصدار سندات في السوق المالية بحيث تستعمل مبلغها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدمة بإصدار سندات في السوق المالية بحيث تستعمل أموالها في إعادة تمويل الحافظات المالية المقدمة من طرف البنوك العقارية أو التجارية. ومن هنا أتى التفريق بين الممول الرئيسي للقروض (البنك) والممول الثانوي للحافظات المالية (المؤسسة المالية المتخصصة) (1).

أولا: ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في أوروبا:

لقد بدأ فكرة ظهور آلية إعادة التمويل الرهني في أوروبا أواخر القرن السابع عشر وبالتحديد في فرنسا، ألمانيا، إسبانيا، ثم سويسرا والدول الاسكندنافية، بعد إنشاء وتطوير نظام البنوك العقارية الذي كان يقوم على عدة بنوك متخصصة تعمل على منح وإدارة حافظة القروض العقارية لتلجأ فيما بعد إلى السوق المالية لإعادة تمويل هذه القروض عن طريق إصدار سندات أو أوراق مالية يتم شراؤها عادةً من قبل المؤسسات المالية مثل شركات التأمين التي تقوم بالاستثمار على المدى الطويل.

أما فيما يخص ظهور مؤسسات مالية متخصصة، يمكن اخذ فرنسا كنموذج لذلك حيث أنه بعد التدهور الذي شهدته هذه الأخيرة في مجال السوق الرهنية العقارية وانهيار كبريات بنوكها العقارية، قامت السلطات بإنشاء مؤسسة جديدة متخصصة برأس مال خاص (سنة 1985) سميت بـ "صندوق إعادة التمويل الرهني" « **Caisse de Refinancement Hypothécaire : CRH**» ليقوم بتمويل القروض العقارية وإصدار سندات وأوراق مالية عقارية في السوق المالية، قدمت الحكومة الفرنسية لهذه المؤسسة دعم معنوي تمثل في تقديم ضمانات للسندات التي تصدرها (CRH) في السوق مدة أربع سنوات متتالية(2).

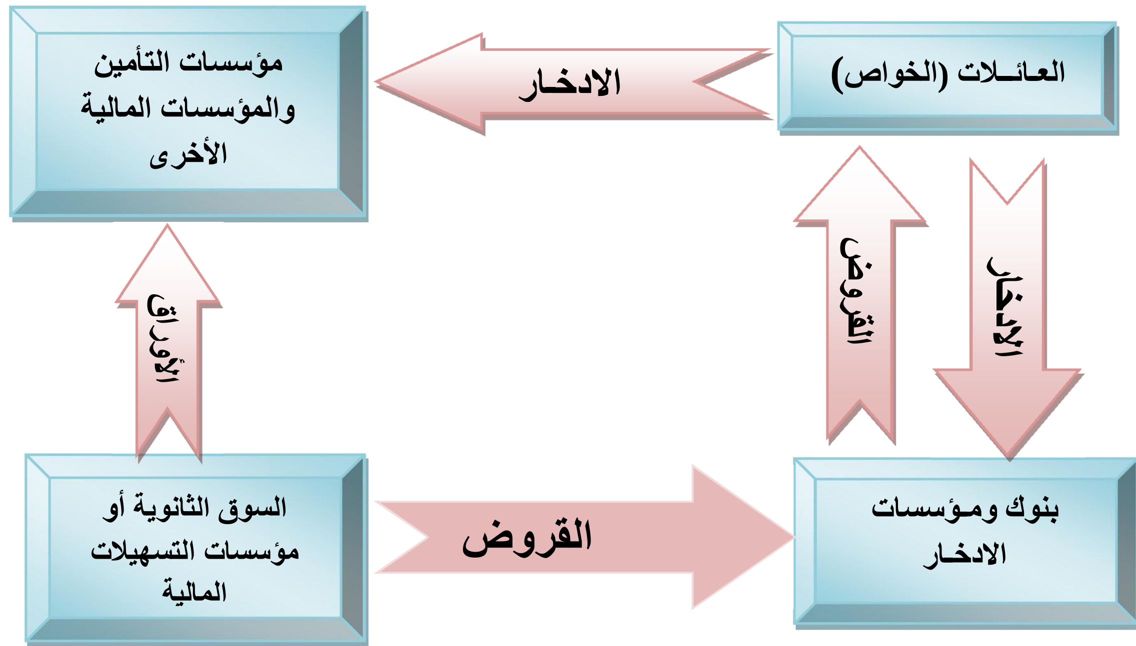
(1)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 89.

(2)- طالب عمر، مرجع سابق، ص.54.

ثانيا: ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في أمريكا: في سنة 1930 تم إنشاء مؤسسة ليت بالبنك الفيدرالي لتمويل السكن يعمل على نظام التسهيلات المالية (SMF)، حيث يعتبر أول ظهور للمؤسسات المالية المتخصصة في إعادة التمويل الرهني في الولايات المتحدة الأمريكية، كنموذج متطور لتمويل السكن، منتصف الثلاثينيات من القرن الماضي وذلك بعد خلق مؤسستين متخصصتين في مجال ضمان الرهن العقاري وإصدار القروض السكنية المضمونة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، تمثلت هذه المؤسسات في الجمعية الفيدرالية للسكن «Association **Fédéral Home**» والجمعية الوطنية الفيدرالية للسكن "فاني مي" « **Fannie Mae**»، حيث ما أدى إلى تحريك نشاط السوق العقارية .

والشكل التالي يوضح نظام التسهيلات المالية (SMF):

الشكل رقم(15): نظام التسهيلات المالية (SMF)



المصدر: **عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية،** ص 90.

عرف نشاط السوق المالية العقارية في الولايات المتحـــدة الأمريكيـــة فـــي بدايـــة الستينات أرجعت أسبابه[1] إلى ارتفاع طلب الحكومة على القروض من أجل تمويل الحـــرب في فيتنام من جهة، وإلى ارتفاع الطلب على الأموال من طرف المؤسسات الماليـــة نتيجـــة التوسع الاقتصادي الأمريكي من جهة أخرى، مما استوجب إعادة هيكلة الســـوق الثانويـــة، وبموجب هذا الإصلاح تم آنذاك خلق مؤسسة جديدة سنة 1986 ذات طابع حكومي فيدرالي سميت بـــ"جاني مي" «Génie Mae»، بهدف تدعيم النشاط، بالإضافة إلى القيـــام بتمويـــل بعض القطاعات الاستراتيجية الخاصة بالحكومة الفيدرالية.

و مع بداية السبعينات تم خلق فكرة الائتمان المتعلق بـــالقروض العقاريـــة « **Mort-gage Securitization** » بداية السبعينيات وإسناده إلى "فاني مي" لتصـــبح أول مؤسســـة لهـــا تصدر أوراق مالية مؤمنة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، حيث سميت هـــذه العمليـــة آنذاك بـــ (MBS) «**Mort-gage Back éd Sécurité**»[2]، و المقصود من ورائها جلب أمـــوال جديدة ووضعها تحت تصرف البنوك من خلال شراء محافظ عقارية من الدرجة الأولى.

وفي سنة 1970 بالتحديد، أقدمت الحكومة الأمريكية على إنشاء مؤسسة جديدة تتعامل بالقروض العقارية في السوق الثانوية، سميت بـــ"فريدي ماك" «**Freddie Mac**» تشجيعاً منها للقطاع الخاص، كان الهدف من وراء إنشائها شراء القـــروض العقاريـــة التـــي تصـــدرها مؤسسات الادخار في الولايات المتحدة الأمريكية، وفي سنة 1971 بـــدأت "فريـــدي مـــاك" بإصدار (MBS)، أما في سنة 1975 بدأت بإصدار السندات المؤمنة برهونات عقارية من الدرجة الأولى، ليتم خلق جو من المنافسة على مستوى السوق الثانويـــة لتـــداول المحـــافظ العقارية.

---

(1)- طالب عمر، مرجع سابق، ص.55.

(2)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص،ص. |129،130.

ثالثا: ظهور مؤسسات إعادة التمويل الرهني في الدول النامية: بدأ ظهور هذا النوع من المؤسسات المالية المتخصصة في العديد من الدول النامية ظهور على غرار ماليزيا، الشيلي وتايلاند، ولقد حققت هذه المؤسسات تقدماً كبيراً في مجال إعادة التمويل الرهني كنظام حديث ساهم بقوة في حل أزمة السكن في هذه الدول.

في إطار الإصلاحات التي وضعتها الحكومة الماليزية لإنجاح عملية تمويل السكن تم إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهني «**Cagamas**» و ذلك سنة 1986 والتي كانت أهدافها ترمي إلى إعادة تمويل البنوك والمؤسسات المالية وإصدار سندات في السوق المالية، حيث حققت هذه المؤسسة تقدماً معتبراً، بتمويلها لأكثر من 25% من احتياجات المؤسسات المالية من قروض سكنية [1].

أما فيما يخص الشيلي، فلقد اتخذت السلطات الشيلية بعض القرارات (سنة 1991) تدعم المؤسسات المالية المانحة للقروض السكنية وكذا خلق ضمانات خاصة، بها إضافة إلى ذلك تم وضع نظام جديد يعرف بالقروض المدعمة سندياً «**la titrisation**» وفر لصناديق المعاشات وشركات التأمين فرصة لاستثمار أموالها بشكل مربح.

أما فيما يتعلق تايلاند هي الأخرى من الدول التي أحرزت تقدماً في حل أزمة السكن باعتمادها على نظام محكم للتمويل الرهني يعتمد بالأساس منح قروض سكنية بأسعار فائدة متغيرة أو قابلة للتجديد وبأسعار ثابتة، إضافة إلى إنشاء سوق ثانوية للرهن العقاري .

بالنسبة لمنطقة الشرق الأوسط وشمال إفريقيا حديث المنشأ، ولقد كانت الأردن وتونس من الدول الرائدة في هذا المجال، أين عرفت أنظمة التمويل العقاري فيها أول ظهور لها مع بداية سنوات الثمانينيات وتم إتباع هذه التجربة من قبل المغرب، حيث تم إدخال الأنظمة الرهنية طويلة الأجل في منتصف سنوات الثمانينيات، إلا أن هذه الأنظمة لا تزال في مرحلة الانطلاق بالنسبة للجزائر، و بعض الدول النامية الأخرى.

([1])- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص،ص.30 ،31.

في حين تم تطوير هذه الآلية في دولة واحدة ألا وهي الأردن، والتي تمثلت في نظام تمويل السكن بصفة موسعة حيث تجاوزت نسبة التمويل 10% من الناتج الداخلي الخام مع ذلك فإن هذا الرقم لا يعتبر مرتفعا نسبيا بالنسبة الاقتصاد، و بالتالي فإن أنظمة التمويل العقاري تحفز المجموعات ذات الدخل المرتفع والدخل المتوسط بالمقابل، فإن المجموعات ذات الدخل الضعيف ليس لها منفذ للحصول على التمويل الرهني بسبب ضعف مساهمتها في النظام الشكلي للتمويل، وعدم انتظام تدفقاها المالية و نقص الضمانات لديها [1] .

المطلب الثالث: الديون الرهنية المدعمة سنديا (التوريق)

أولا: مفهوم التوريق: تناول العديد من الخبراء الماليين و الاقتصادين و المنظمات الدولية تعريف عملية "التوريق" و نعرض بعض أهم هذه التعريفات :

* **عملية التوريق** : هي تحويل العدد من و أدوات الديون غير سائلة إلى أورقا سالبة سائلة (أسهم و سندات) قابلة للتداول في أسواق الحال.

* **عملية التوريق** : هي تحويل البنك ديون الرهن الموجودة إليه لأداة تمويل رأسمالي غير تقليدية.

* **عملية التوريق** : هي عملية بيع أو تحويل الرهن لبعض الأصول التي لها القدرة على توليد تدفقات نقدية متوقعة إلى بنك آخر على أن تقوم الجهة المحول إليها الأهل بإصدار أوراق المالية للمستثمرين[2].

([1]) - La Banque Mondiale, F La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA, étude comparative : Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie et Yémen, Avril 2005, PP21- 22.

([2])- صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري و التنمية الاقتصادية و الاجتماعية (دراسات جدوى للمشروعات العقارية) ، دار الفجر للنشر و التوزيع 2010، ص، ص.166،167.

كما يعرف البنك الدولي للإنشاء و التعمير، عملية التوريق بأنها " حشد للأصول التي غالبا ما تكون مديونات مجمعة لبطاقات ائتمانية، و عرضها للبيع للمستثمرين كأوراق مالية قابلة للتداول"

و مما سبق من التعاريف، يمكن أن نعطي تعريف شاملا لعملية التوريق، على أنها أداة مالية مستحدثة تفيد حشد بنك ما لمجموعة من الديون المتجانسة، و المضمونة بأصول في صورة دين معزز ائتمانيا، ثم عرضه من خلال جهة مخصصة للاكتتاب، في صورة أوراق مالية، و هذا لضمان التدفق المشر للسيولة النقدية للبنك.

ثانيا: أشكال و طرق نشاط التوريق

إن المكون الأساسي لبرامج التوريق هو الديون المولدة للدخل والذي يتيح للنشر الحصول على عائد مناسب لانتشاره، و هكذا فإن الديون التي يراد توريقها يجب أن تتمتع بدرجة من الجاذبية بالنسبة المشترين، و يعتمد هذا على ضرورة توافق الدخل المتولد من الديون مع المدفوعات التي تسدد للمستثمر من خلال ما يلي:

- تمتع بسجل تاريخي جيد يشهد بالانتظام في السداد.
- تحقق دخل مستمد و منتظم الديون طوال فترة البرامج.

و تتمثل الأشكال الرئيسية لعمليات التوريق في ما يلي:

1- **القروض التجارية:** و يعتبر لجوء الشركة ذات الغرض الخاص إلى هذه القروض أبسط الطرق تحصل من خلالها على التمويل اللازم لشراء الأصول (الديون) التي يتم توريقها.[1]

2- **إصدار سندات:** وهنا تقوم الشركة بإصدار سندات بقيمة تعادل قيمة الديون موضوع التوريق، بحيث تستخدم حصيلة للاكتتاب في هذه السندات في شراء تلك الديون و

(1)- صلاح الدين حسن السيسي، مرجع سابق، ص، ص. 168، 169.

يراعي توافق تواريخ استحقاق السندات و عوائدها مع تواريخ استحقاق اقساط الديون و فوائدها.

و تتمثل طرق التوريق في ثلاث هي:

أ- **استبدال الدين:** هو الأسلوب الحقيقي و الأساسي لتحقيق عملية التوريق، ذلك لأنه يسمح باستبدال الحقوق و الالتزامات الأصلية بأخرى جديدة، كما يستعمل في بيع الذمم المدنية الناشئة عن بطاقات الائتمان مثلا، مع شرط موافقة جميع الأطراف ذات الصلة بالقرض.

ب- **التنازل:** هو التنازل عن الأصول لصالح الدائنين أو القرضين وهو شائع في عقود الايجار و الشراء.

ج- **المشاركة الجزئية:** و يتضمن هذا الأسلوب الذمم المدينة من قبل الدائن الأصلي إلى مصرف متخصص بشراء الذمم و تمويلها، و لا يتحمل بائع الدين بعدها أي مسؤولية فيما لو عجز المدين عن التسديد

ثالثا: أهداف و فوائد آلية التوريق

أ- **أهداف آلية التوريق:** و تتمثل أهدافها فيما يلي :

- تقليل مخاطر الائتمان؛
- تمكين المقرضين، الحصول على التمويل بالعملة الصعبة؛
- رفع معدل دورات و كفاءة الدورة المالية؛
- الوصول بتكلفة السندات المورقة إلى مستويات أقل؛
- تتيح آلية التوريق للنشر الفرصة في أن يطبق القواعد المحاسبة العالمية؛
- توفر التمويل بشروط و أسعار متميزة و فترات سداد طويلة؛

- تحسين معدل السيولة عند المؤسسات المالية الممولة باسترجاع التدفق النقــدي و إمكانية نسخة في قنوات ائتمانية من جديد[1].

ب- فوائد و مزايا آلية التوريق: نلخص فوائدها و مزاياها فيما يلي:

- توفير العملة الصعبة من الخارج؛
- إتاحة فرص هائلة في موازنة الدولة بتوفير الموارد حقيقية غير مؤثرة سلبا علـــى المستوى العام للأسعار، و بالتالي تمكينها من تمويل مشروعات التنمية الأساســية بصور مكلف؛
- تعالج آلية التوريق حالات بطء دورة رأس المال العام؛
- انخفاض المخاطر الائتمانية المتعلقة بالتمويل عن طريق آليــة التوريــق مقارنــة بالتمويل المصرفي؛
- تعمل الآلية إلى زيادة حجم القروض ما يتسنى للممول مواجهة الطلبات التمويليــة طويلة الأجل مثل قروض الرهن العقاري و اليت تصل إلى آجالها إلى 30 سنة[2]؛
- المساهمة في تحسين معدلات كفاية رأس المال لدى الممول من خلال بيع محــافظ القروض الخاصة بالأصول فير السائلة (من أهمها القروض العقارية) وهو ما يمكن البنوك من إدارة ميزانيتها بطريقة أكثر دقة.

رابعا: التوريق و الأسواق المالية العربية

نظرا للأهمية التي يكتسبها عملية التوريق بدأت فكرة التوريق تكتسب أهمية في الأسواق العربية، حيث بدأت الحكومات و المصارف العربية تطبق آليات هذه الأداة في أسواقها.

---

(1)- صلاح الدين حسن السيسي، مرجع سابق، ص، ص. 168، 169.

(2)- محمد أحمد غانم، التوريق الماهية- المزايا- الاجراءات- العناصر- لتوريق في الشريعة الاسلامية وتطبيقاته علــى بعض الدول العربية، المكتب الجامعي الحديث، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2009، ص44.

حيث يعتقد الخبراء أن التوريق قد أصبح محركا هاما لعملية الاصلاح في النظام المالي للدول، بما لها من أبعاد مصرفية و اقتصادية و استراتيجية و يمثل التوريق أداة الركود في قطاع العقارات و زيادة سيولة القطاع المصرفي، و توفير تمويل طويل الأجل و بكافة أقل و انشاء مؤسسات مالية متخصصة جديدة تفعل سوق المال[1] و يتطلب نجاح عمليات التوريق توفر التشريعات القانونية و الضريبية و المحاسبية و الرقابية المناسبة لتحفيز و تطوير هذه الآلية.

وقد أدركت معظم الدول العربية ضرورة مواجهة هذه التحديات فشرعت مطلع التسعينات في تنفيذ برامج الإصلاح الاقتصادي و المصرفي، على أساس تفعيل دور اقتصاد السوق، تنشيط أسواق رأس المال، و تطبيق المعايير الدولية فيما يتعلق بالرقابة المصرفية و الملاءة المالية، كل ذلك رغبة في تأمين المبالغ المالية الضرورية لخطط الإنماء، و سد العجز في الميزانيات التجارية أو الموازنات العامة، إضافة إلى وجوب تأمين خدمة الديون القائمة بمستوياتها.[2]

إن تعاون الحكومات العربية و قطاعاتها المصرفية و أسواقها المالية الخاصة بالسندات و الأسهم و القروض المحلية و الاقليمية و الدولية سيسهم في سد من حاجة العالم العربي الملحة للتمويل طويل الأجل[3].

و في مؤتمر دبي الذي حضره 18 دولة عربية و 400 خبير ناقش خبراء العرب في مجال الرهن العقاري، و الاستثمارات في سوق الإسكان، مبادرة الدنمارك المتعلقة بآلية توريق الرهن العقاري، و نتائجها الميدانية الناجحة في أوروبا، و ناقشوا طريقة تطبيقها عربيا، بالرغم من أن هذه الآلية مستمدة أصلا من النظام الإسلامي، و أجمع معظم الخبراء

(1)- صلاح الدين حسن السيسي، مرجع سابق، ص، ص. 168، 169.

(2)- محمد أحمد غانم، مرجع سابق، ص45.

(3)- جريدة الفجر، نُشرت في يوم الأحد20 مارس، 2011 على الساعة 04:17.

400 الحاضرين في مؤتمر التنمية العقارية في دورته الثالثة في دبي، و بحضور الجزائـــر، على نجاعة نظام توريق الرهن العقاري المطبق في الدنمارك، و لقد أعلنت الامارات العربية المتحدة، عن مشروعها في تطبيق هذه الآلية على مستوى سوق الاسكان لديها.

و أظهرت نتائج المسح الأولية التي قامت بها أنه بإمكانها تطبيق الآلية فـــي غضـــون 18 شهرا، بعد استكمال الإجراءات الادارية و المصرفية تحديد ميكانزيم التمويل و الاستدانة من البنوك، و تحضير هذه الأخيرة لتسيير القروض، ومنح التحفيزات للمتعاملين بهذه الآلية، ،لأنها لا تطلب احتياطات مالية كبيرة، وهي تقوم على عمليات تداول السندات، و الاكتتـــاب عبر البنوك و المؤسسات المالية، و أكد رئيس الشـــؤون الاقتصــــادية و رئـــيس العلاقـــات الخارجية، في هذا المؤتمر على مناقشة مبادرتين تهدفان إلى، استعادة وبناء تمويل الاســـكان في دبي و الدول العربية الأولى متعلقة، بتطبيق آلية الرهن العقاري، و الثانية فهي تهـــدف إلى تأسيس نظام ضمان الرهن العقاري، تحفيز البنوك و مؤسسات التمويل العقاري لاستعادة و تطوير التمويل العقاري[1].

خامسا: المخاطر الناجمة عن عمليات التوريق:

و كسائر الآليات السابقة لا تخلوا آلية التوريق كذلك من المخاطر و نذكر منها :

1- **مخاطر المراجعة** : الاستفادة من الفروق في تكاليف التمويل و تتمثل في الفرق بين تكلفة ما يقدم للممول من عمليات تمويلية تقليدية من ناحية و تكلفـــة التمويـــل مـــن عمليـــة التوريق من ناحية أخرى.

2- **مخاطر الإسراع في السداد:** تنتج من احتمالية تأثيرها على معـــدل الســـيولة لـــدى الممول، و أثر ذلك على شركات التوريق و حاملي الأوراق المالية، وهي أيضـــا مرتبطـــة بمخاطر تقلب اسعار الفائدة.

(1)- جريدة الفجر، مرجع سابق.

3- **مخاطر السوق:** هي المتعلقة بالتقلبات في أسعار الصرف، و أسعار الفائدة، و القيمة السوقية للأصول، و التي تؤدي إلى خسائر مالية[1].

4- **مخاطر التشغيل:** هي المخاطر التي لها علاقة مباشـــرة بـــإدارة و تشـــغيل عمليـــة التوريق، و تكون تلك المخاطر في ذروتها في الدول الناشئة، التي تعاني من الخبرة و الدقة في إدارته، و تأخذ هذه المخاطر عدة أشكال، نذكر منها (حدوث أخطاء، مخاطر متعلقة بعدم تطبيق القانون، مشاكل أمنية، كوارث طبيعية).

5- **مخاطر الائتمـــان:** لها علاقة مباشرة بالملاءة المالية للمستثمر، و قدرته على الســـداد بالإضافة إلى حالات عدم السداد من قبل المدين أو المفوض، و تكرار هذه الحالات بســـبب ركود في السوق، و بالتالي يؤدي إلى عدم قدرة على دفع الأقساط.

6- **المخاطر المنتظمة:** تتمثل في حدوث علل في المركز المالي للمؤسســـات الماليـــة أو المصرفية العالمة في نظام التوريق[2].

(1)- صلاح الدين حسن السيسي، مرجع سابق، ص.191.

(2)- طالب عمر، مرجع سابق، ص.110.

المبحث الثاني:

السوق الرهنية في الجزائر ودور الدولة في تطويرها

تمهيد:

إن تطور السوق الرهنية المرتكزة على المساهمة الخاصة والعمومية ينبغي أن يشكل أولوية من أجل الوصل إلى الملكية من جهة ومن أجل تخفيض نفقات الميزانية العمومية من جهة أخرى، حيث أن سرعة تطور للسوق الرهنية تتوقف أساساً على إيقاع وسرعة توسع النظام المالي والسياسة المالية المتبعة من طرف السلطات العمومية فيما يتعلق بتمويل السكن.

كما أن الروابط الكائنة ما بين النتائج الاقتصادية وتطور السوق الرهنية ليست في حاجة للبرهان، لأن سياسة الاقتصاد الكلي تؤثر مباشرةً على سياسة تمويل السكن وعلى نوعيته.

على هذا الأساس، سنحاول في هذا المبحث دراسة التطور التاريخي للتمويل الرهني العقاري في الجزائر.

المطلب الأول: تطور التمويل الرهني العقاري في الجزائر:

بعد الاستقلال برزت الحاجة إلى مؤسسة مالية متخصصة في تمويل السكنات الاجتماعية، فتم بذلك إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 227-64 المؤرخ في 10 أوت 1964، حيث انطلق نشاط هذه المؤسسة في جمع ادخار الأفراد في الفترة الممتدة ما بين 1964-1970، ثم تم خلق نظام الادخار المخصص للسكن في 1971، حيث أسند للصندوق آنذاك مهمة تمويل السكن الاجتماعي بواسطة استعمال المبالغ المدخرة أو المال العام [1].

([1])- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.33.

تجدر الإشارة إلى أن مساهمة الخزينة العمومية في تمويل برامج السكن، قبل سـنة 1980، تمثلت في حصة محددة وبتقديم ثابت، حيث أن الدولة أخذت علـى عاتقهـا عملياً الجزء الرئيسي من البرامج حيث كان التمويل في الأصل مشتركا بـين أمـوال الخزينـة و المدخرات

حيث كانت الحصص موزعة كما يلي:

- **من سنة 1970 إلى سنة 1973:**

الخزينة: 50% بـنسبة 1%للسنة على 40 سنة.

بنك (CNEP): 50% بـ 4,75% للسنة على 20 سنة.

- **من سنة 1974 إلى سنة 1979:**
- الخزينة: 75% بـ 1%للسنة على 40 سنة.
- بنك (CNEP): 25% بـ 4,75% للسنة 20 سنة.

بعد سنة 1979 تم تبني خطوة جديدة تكمن على وجه الخصوص في تخفيف العبء على الدولة، دون أن تفك الدولة التزامها، وذلك من خلال إعادة استعمال الأموال ومن خلال دعوة الأسر إلى الادخار لتنمية برامج الوصول إلى الملكية، حيث كـان الهـدف الأساسـي المراد بلوغه هو المساهمة الفعالة للمواطن في السعي للبناء والتقليص التـدريجي لمسـاهمة الدولة(1).

ففي بداية الثمانينات تم إسناد مهام جديدة للصندوق تمثلت في ما يلي:

(1)- طالب عمر، مرجع سابق، ص.113.

- منح القروض للخواص بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين وغير المدخرين مع الأخذ بعين الاعتبار فرق معدل الفائدة بالنسبة لغير المدخرين.

- تمويل مشاريع الترقية العقارية بالنسبة للمدخرين فقط، وذلك لتحفيز المواطنين على الادخار في الصندوق في 1990/12/31 بلغ مبلغ الادخار ما يقارب 82 مليار د.ج للأفراد من أجل بنا سكن ذاتي بحوالي 14 مليار د.ج أي ما يعادل 16% من مجمل المبالغ المدخرة في الفترة ما بين 1975-1990 بحيث قدرت قيمة متوسط القرض الواحد خلال هذه الفترة بـ161.465,00 د.ج وهو ما يعادل في المتوسط مليار دينار في السنة.

أولا: سياسة التمويل في الجزائر في التسعينات :

يتبين من خلال الاطلاع على مجريات الأحداث أنه لا توجد سياسة واضحة المعالم فيما يخص التمويل العقاري.

ففي سنة 1990 قامت الحكومة باتخاذ إجراءات تقضي بتخلي الخزينة العمومية عن تمويل السكنات الاجتماعية، مقابل فرضها كحل مؤقت تمويل هذه السكنات من قبل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى حين إيجاد حل مناسب، ودام هذا الحل المؤقت أكثر من 6 سنوات.

أما في سنة 1991 قررت الدولة التخلي عن التزاماتها تجاه تمويل وبناء السكن لإحداث القطيعة مع الممارسات السابقة، إلا أنها استمرت في تقديم الدعم اللازم للعائلات الراغبة في بناء سكنات ذاتية، حيث تقرر بناءاً على ذلك إنشاء الصندوق الوطني للسكن (CNL) الذي ألقيت على عاتقه مهمة رئيسية تمثلت في تقديم المساعدات اللازمة للمواطنين من أجل الحصول على سكن اجتماعي، وفي نفس السنة تقرر كذلك، بموجب قانون المالية، عدم بيع السكنات الجديدة الممولة من طرف (CNEP).

وفي سنة 1996 تم اتخاذ قرار آخر (في إطار قانون المالية) ينص على بيـــع الســكنات الجديدة إلى المواطنين، ليتم بعد ذلك إلغاء قرار 1992 الذي كان يقضي بتخلي الدولة عــن التزاماتها في ميدان السكن، وبموجب ذلك تم تعزيز دور الصندوق الوطني للســكن. وفــي ديسمبر 2002، اتخذ قرار جديد (في إطار قانون المالية) يقضي بعد بيع أملاك الدولة ليــتم إعادة إحياء قرار 1991 للوجود [1].

ثانيا: المشاكل المطروحة في التمويل العقاري:

إن من أهم المشاكل التي كانت مطروحة بداية الألفية الجديدة هو عــدم إقبــال البنــوك المتواجدة في الساحة المالية على المشاركة في التمويل العقاري، بالرغم من الســماح لهــا بالقيام بذلك بداية التسعينات، حيث أنها فضلت الابتعاد عن هذا النشاط ما عدا البعض القليل منها الذي شارك في تمويل مؤسسات البناء مثل القرض الشعبي الجزائري CPA.

وبالتالي بقي الجانب الأكبر من عملية التمويل العقاري، وبجميع أشــكاله، حكــراً علــى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) [2].

إضافة إلى الدور الذي كان يقوم به (CNEP) والمتمثل في توزيع المبــالغ المدفوعــة مسبقا من طرف الخزينة العمومية في إطار المخطط المتعلق بتمويل السكنات الاجتماعية كما رأينا سلفاً كان يقوم كذلك بجمع مدخرات الأسر مقابل إعطــائهم امتيــازات تســمح لهــم بالحصول على سكن بعد مدة زمنية معينة من الادخار في الصندوق، فكان هــذا الصــندوق يقوم بعد ذلك باستعمال هذه الموارد في شراء سندات التجهيز وسندات الخزينة العمومية، مع أن العامل الوحيد الذي مكن من جمع هذه المدخرات هو الحصول على قــروض بشــروط تفضيلية لاقتناء سكن اجتماعي خاص، إلا أن الواقع أثبت غير ذلــك، فلقــد بلــغ إجمــالي القروض العقارية الممنوحة للأفراد 11 مليار دينار فقط في سنة 1989، بينما قارب حجــم

(1)- عبد القادر بلطاس ، مرجع سابق، ص ص. 36، 37.

(2)- طالب عمر، مرجع سابق، ص.114.

ودائع الادخار من أجل الحصول على قروض تفضيلية في نفس السنة 74 مليـــار دينـــار. وبذلك فقد تشكل فائض لدى الصندوق يقدر بـــ60 مليار دينار في شكل أوراق مالية قامـــت بإصدارها الخزينة العمومية في هذه الفترة.

وفي نهاية 1993، بلغ حجم تمويل السكن الاجتماعي إلى ما يقارب 110 مليار دينار، ويقدر الودائع ضمن هذا المبلغ حوالي 30 مليار دينار لدى الصندوق، أي حوالي 23% من مجموع الأعمال الذي وصل آنذاك إلى 132 مليار دينار.

مع وصول حجم التمويل العقاري في تلك الفترة إلى 180 مليار مع نهاية سنة 1996.

المطلب الثاني: حالة الرهن العقاري في الجزائر[1]

قبل التطرق إلى وضعية مصالح الرهن في الجزائر، سنستهل هذا المطلب أولا بإعطـــاء لمحة عن وضعية الإقراض الرهن العقاري في الجزائر خلال السنوات السابقة، أمـــا فيمـــا يخص حالة الرهن فسنقوم في هذا الجزء بإعطاء تشخيص موجز يلم بمختلف الجوانب التي يبنى عليها الإطار العام لعملية القرض الرهني.

أولا: حالة الإقراض الرهني في الجزائر:

كان في السابق تمويل السكن مسيرا كليا من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP)، ومنذ التحرير المالي أصبحت معدلات الفائدة حـــرة وتـــم تحويـــل الصـــندوق (CNEP) إلى بنك تجاري، يقوم بجمع مدخرات الأسر في شكل ودائع ويمنح قروض رهنية للمقاولين «**Promoteurs**» وللأفراد الذين يرغبون في اقتناء سكنات.

إن حافظة قروض الممتلكين طويلة الأجل لا تمثل سوى مبلغ متواضـــع، بـــالرغم مـــن التحديات الاستراتيجية التي يتعين عليه مواجهتها، فإن بنك (CNEP) استمر في إنتاج كـــل سنة 11000 قرض رهني (4 إلى 5 مليار دج)، مانحا الأسبقية للذين لهم تاريخ طويل.

---

(1)- طالب عمر، مرجع سابق، ص.115.

تعتبر سوق القرض العقاري في حالة تنوع، حيث يتجلى ذلك في دخول مقرضين جدد إلى الساحة، حيث أن دخول القرض الشعبي الجزائري (CPA) إلى سوق السكنات سنة 1999، بقروض رهنية للمتملكين والمقاولين، جلب العنصر الأول للمنافسة بالنسبة للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وشكل نموذجا مرجعيا بالنسبة لباقي البنوك، واتبع نموذجه بنك التنمية المحلية (BDL) سنة 2000، ثم آخرين كبيرين ينتميان إلى القطاع العمومي، هما: البنك الخارجي الجزائري (BEA) والبنك الوطني الجزائري (BNA) من خلال تقديمهما لمنتجات رهنية. بينما يستعد البنك الفلاحي للتنمية الريفية (BADR) للقيام بنفس الشيء.

و للإشارة فإن هناك عدد قليل من البنوك الخاصة قامت باختراق سوق التمويل الرهني، مع العلم أن البنوك الخاصة في الجزائر تعتبر حديثة النشأة، وهي موجهة نحو تمويل المؤسسات على المدى القصير، إلا أن هيكلها الأكثر مرونة يمكن أن يمنح لها حافزا معتبرا، ومساهمتها ستدعم التطبيقات المجددة التنافسية [(1)].

ثانيا: تشخيص حالة الرهن في الجزائر: حسب دراسات أجريت في منتصف شهر أكتوبر من سنة 2000، حول الوضعية الرهنية في الجزائر (وتم تأكيد هذا التشخيص من قبل البنك الدولي فيما بعد)، تبين أن الرهن في الجزائر يعاني من عدة نقائض ومشاكل على مستوى جوانب مختلفة نوجزها فيما يلي [(2)]:

أ- **في الجانب القانوني:** يوجد تنظيم وعدّة قوانين تسير القرض العقاري إلا أنها ليست متناسقة، بما في ذلك أحكام قانون الإجراءات المدنية، قانون النقد والقرض، بعض تشريعات بنك الجزائر، نصوص القانون المتعلق بحق الملكية وكذا المراسيم المرتبطة بهيئة الدفتر العقاري؛

([1])- Projet d'assistance pour le développement du crédit hypothécaire en Algérie, Rapport de la banque Mondiale N°21446-Al, 5 juin 2002, p:10.

([2])- Programme de formation en crédit immobilier-Algérie, Guide du participant 2004-2005, pp :6-7.

- القوانين المعمول بها ليست في متناول جميع الأفراد؛
- الرهن القانوني، المنصوص عليه في المادة 179 من قانون النقد والقرض، يعتبر مفهوم قانوني ساري المفعول ، وهو يمثل شكل من أشكال الضمان الواجب فرضه من قبل البنوك عند منح القروض الرهنية للأفراد؛
- في ما يخص تطهير حقوق الملكية، هناك مشروع إصلاحي مسحي« Cadastral » في طور الإنجاز مبرمج إنهاءه في سنة 2015.

ب - في جانب السوق الابتدائية[1]:

- إن العجز في السكن في زيادة مستمرة قدر بحوالي 500000 مسكن، في حين معدل الشغل لكل سنة كان في بداية سنة 2000 مرتفع، وكان متوسط العائلة يقدر ب 5.8 فرد؛
- بعد عرض قطاع السكن الترقوي، إلا أنه ما يقارب 7300 وحدة لم يتم التنازل عنها بعد في سنة 2000، و يعود ذلك للارتفاع سعر العائد؛
- السوق الثانوية غير نشطة و يرجع ذلك إلى نقص السكنات؛
- صيغة السكن الترقوي لا يخضع إلى ميكانيزمات السوق؛
- تعمل إعانة الدولة على تنشيط السوق الرهني، حيث أن تقييم السوق الرهنية بدون إعادة ب 18200 قرض في السنة و بالإعانة ارتفع إلى حوالي 54500 قرض في السنة.

([1])- طالب عمر، مرجع سابق، ص117

ج- في جانب البنوك والمؤسسات المالية:

- إن الإصلاحات الاقتصادية و إصلاح النظام المصرفي، ينطق أساسا عن عزيمـــة و ارادة قوية للإدارة لتحديث المعاملات التجارية؛
- إن مجمل الإصلاحات الاقتصادية تبقى حديثة و بطيئة؛
- إن المؤسسات المالية الجزائرية تعاني مجملها من الخبرة و نقص التكوين؛
- تعاني المؤسسات المالية من الاقتصاد الموازي، الذي يؤثر على قـــدرة المؤسســـات المالية لتوجيه الأفراد نحو الادخار؛
- بلغت حصة 6 كبريات بنوك الدولة سنة 2000 بـــ 95 % من النظام المصـــرفي الجزائري؛
- حداثة الأنظمة الحالية لتسيير الرهن العقاري في الجزائر، و خاصة المعاملات الكبيرة الحجم.

د- في جانب الادخار السكني والإعانة المسبقة:

- يقترح كل من الصندوق الوطني للتوفير والاحتيـــاط (CNEP) والقـــرض الشـــعبي الجزائري (CPA)، على المستوى العمومي، برامجهما الخاصة في الادخار الســـكني ولا توجد أية عقبة يمكن لها أن تمنع مؤسسات مالية أخرى من إبرام عقود ادخـــارا وائتمان عمومية أو خاصة مع عملائها الذين يسعون إلى تلبية احتياجاتهم الإسكانية؛
- يقوم بإدارة الإعانة للحصول على ملكية سكن، الصندوق الوطني للسكن[1]:

« **CNL-Caisse Nationale du Logement** »، حيث تأخذ شكل إعانة مسبقة موجهة للأسر الراغبة في اقتناء سكن عن طريق اللجوء إلى المؤسسات المقرضة؛

(1)- طالب عمر، مرجع سابق، ص.118.

- ينبغي أن يكون دخل المقترض ما بين 1 إلى 5 مـرات الـدخل الـوطني الأدنـى المضمون كي يضمن الموافقة بالحصول على قرض؛
- توفر الإعانة المسبقة للأسر ذات الدخل الضعيف إمكانية الحصول على قرض رهني يمنحها سلفيات صغيرة، الأمر الذي يولد أثر جد مهم على عدد القـروض الفرديـة وعلى الحجم النقدي لمجمل هذه القروض؛
- تم انطلاق برنامج الإعانات المسبقة سنة 2000 بصفة متباطئة، حيـث قـدر عـدد الملفات خلال الست أشهر الأولى من بداية البرنامج بـ263 ملف؛

في الأخير تبين، في إطار القيام بهذه الدراسة الأولية، بأن:

- مجمل التمويل الرهني العقاري متجاهل من قبل المتدخلين، ويتعلـق الأمـر بغالبيـة البنوك، الموظفون، القضاة أو مساعدي العدالة؛
- و على غرار بنك (CNEP)، بنك (CPA) و بنك (BDL) فإن البنـوك لا تبـدي حماسة للقرض الرهني وليس لديها لا الوسائل ولا التقنية من أجل تطوير هذا النـوع من الأسواق؛
- نلاحظ أن السوق الابتدائية في حالة انطلاق و لكن موارد التمويل طويلة الأجـل غير متواجدة؛
- ميز السوق الابتدائية ارتفاع أسعار السكن الترقوي و هذا يعود إلى المجال المفتـوح للبناء الذاتي، و الذي هو في تطور؛
- عمل الصندوق الوطني للسكن على مضاعفة القرض العقاري، مقارنة بالسابق(1)؛
- عملت بعض القوانين و المكانيزمات القانونية بالسماح بإحاطة ضمان رهني مقبول.

و ما يمكن الوصول إليه أنه بهدف تطوير سوق القرض العقاري فإن التوجيهات التي ينبغي أخذها بعين الاعتبار تظهر كالآتي:

---

(1) - طالب، عمر مرجع سابق، ص.119.

- على الدولة القيام ببعض الإصلاحات القانونية في مجال القرض؛
- نوعية و تحسين الأفراد بالقروض الرهنية؛
- تكوين مجمل المتدخلين على تطبيقات القرض العقاري؛
- جذب اهتمام غالبية البنوك حول القرض العقاري بتحسيسهم بمدى مردودية هذا الجانب المتوسط والطويل الأجل وذلك من خلال تكوين موظفيهم على تطبيقات القرض العقاري وبمساعدتهم على القيام بهذه الخدمات.

وقد وصل العجز إلى 66 مليار دينار في سنة 1996. ومع نهاية سنة 1996، أمكن توفير ما قيمته 22 مليار دج، فقط بينما تم اعتبار الباقي عجزا ينبغي تغطيته، ولأجل ذلك تم اتخاذ جملة من الإجراءات الاستعجالية التي أمكن بموجبها توفير مبلغا إضافيا قدر بـ22.6 مليار د ج، وبقي العجز الحقيقي يقدر بـ21.4 مليار دج في نهاية 1996، مما اقتضى الأمر تحويل 15000 سكن اجتماعي إلى سكنات تطورية بغية سد هذا العجز.

لقد انعكس عجز التمويل العقاري سلبا على توفير العدد الكافي من السكنات وزاد من حدة مشكلة السكن في النصف الثاني من عشرية التسعينات، ففي سنة 1998 فاق العجز 750000 وحدة سكنية.

الجدول رقم(27): تطور عملية التمويل في الفترة (1990-1998)

الوحدة : %

السنة	1990	1998
التمويل الموجه للسكن الاجتماعي	%43	%72
التمويل الموجه للبناء الترقوي	%39	%23
التمويل الموجه للخواص (لبناء الذاتي)	%18	%5
الإجمالي	%100	%100

المصدر: **عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، ص 55.**

نلاحظ من خلال الجدول اعلاه بأنه خلال عشرية التسعينات ازداد معدل التمويل الموجه للسكنات الاجتماعية من 43% في سنة 1990 إلى 72% في سنة 1998، بينما انخفض التمويل الموجه للبناء التطوري من 39% في سنة 1990 إلى 23% في سنة 1998، منا نلاحظ بأن التمويل لموجه للخواص قد انخفض من 18% في سنة 1990 إلى حوالي 5% سنة 1998. وبالنظر إلى نسبة القروض الممولة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) إلى الناتج الداخلي الخام (PIB) نجد بأنها لا تتعدى 0.12%في سنة 1998، أما نسبة تمويل السكن بجميع أنواعه المقدم من طرف (CNEP) إلى (PIB) فهي لا تتعدى 2%. وهذا يعكس مدى بدائية عملية التمويل الرهني العقاري مقارنة مع الدول الأجنبية الأخرى التي تصل نسبة التمويل الرهني العقاري فيها في بعض الأحيان إلى 70% من الناتج الداخلي الخام[1].

5- **ادخار الأفراد:** إن تحرير الاقتصاد في أوائل التسعينات أدى إلى رفع الدعم عن أغلب المواد الاستهلاكية ذات الاستعمال الواسع مما أدى إلى امتصاص جزء كبير من القدرة الشرائية للمواطن، أضف إلى لك انخفاض متوسط دخل الفرد السنوي من 2394 دولار سنة 1990 إلى 1657 دولار سنة 1998، هذين العاملين أثرا سلبا على مستوى ادخار الأفراد الذي يعد من بين أهم مصادر التمويل الرهني العقاري، حيث نلاحظ من خلال معطيات الجدول رقم:10، أن نمو ادخار العائلات انخفض من 47% في سنة 1992 إلى (-27%) في سنة 1998، وهذا اندل على شيء فإنما يدل على أن عملية الاستهلاك كانت مرتبطة بالدخل وأن هذا الأخير لم تكن له علاقة نسبية مع تزايد الأسعار.

(1)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص ص. 51،52.

الجدول رقم(28): تطور نمو ادخار العائلات خلال المرحلة(1992-1998)

السنة	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
الدخل المتاح للعائلات	685.5	805	1020	1296	1532	1663	1746
ادخار العائلات	605	687	875	1127	1329	1439	1581
الاستهلاك النهائي	80.5	118	145	169	203	224	165
نسبة نمو الادخار%	-	47	23	17	20	10	27-
نسبة نمو الاستهلاك%	-	14	27	29	18	8	10
نسبة نمو الدخل%	-	17	27	27	18	8	5

المصدر: **عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن)، ديوان المطبوعات الجامعية، ص.57.**

نلاحظ من الجدول أن تحرير أسعار مواد البناء في التسعينات أدى إلى ارتفاع ثمن السكنات المنجزة، بحيث أصبحت هذه الأخيرة، كما رأينا سابقا، ليست في متناول العائلات ذات الدخل الضعيف والمتوسط[1].

المطلب الثالث: دور الدولة في تطوير سوق القروض الرهنية

تبعا للوضع الراهن، وما انجر عنه من نقص فادح في الموارد المالية طويلة الأجل، أقدمت السلطات الجزائرية على القيام بجملة من الإجراءات الإصلاحية الرامية إلى تطوير السوق الرهنية في الجزائر، حيث تمثلت هذه الإجراءات في اتخاذ قرار بمتابعة عمل تحديث وتسهيل الحصول على القرض الرهني بالمصادقة، تحت تمويل للبنك الدولي، على مشروع مساعدة تقنية من أجل تطوير القرض الرهني في الجزائر، إضافة إلى سن قوانين فيما يتعلق بتطهير العقار وتحرير مهنة التوثيق في الجزائر، وكذا إصدار مراسي في إطار

(1)- طالب عمر، مرجع سابق، ص، ص. 56،57.

قانون المالية لسنة 2005، تعمل على خلق جو ملائم يسمح بتطوير السوق الرهنية، كما تـــم في هذه السنة (2006) المصادقة من طرف البرلمان على مشروع قانون توريق القـــروض الرهنية الذي يعتبر بمثابة الآلية المنظمة للسوق الرهنية الثانوية وبمثابة الأداة التـــي تســـمح بتوفير السيولة طويلة الأجل.

أولا: مشروع تطوير القرض الرهني في الجزائر: من أجل دعم الهيئات المتدخلة في تمويل السكن، شرعت السلطات الجزائرية سنة 2003 في مشروع مساعدة تقنية تحت تمويل للبنك الدولي قصد جعل مخطط تمويل السكن أكثر فعالية وذلك من أجل السماح بـــالتعرف علـــى العراقيل والإسهام بالتصحيحات القانونية والمؤسساتية وتكوين الكفاءات لأجل هذا النوع من التدخل.

تم تقسيم هذا المشروع إلى جزأين[1]

- الجزء الأول يهدف إلى إصلاح الإطار القانوني والتنظيمي المتعلق بالقرض الرهني والمساعدة على تجميع سندات الملكية.
- الجزء الثاني فيهدف إلى توفير مساعدة استراتيجية للمؤسســـات الماليـــة المعنيـــة بالقرض الرهني وكذا تسليم برنامج تكوين مهني مربط بهذا المجال.

ثانيا: تطهير العقار في الجزائر: شرع في تطهير العقار مـــع نهايـــة الثمانينـــات ومطلـــع التسعينيات حيث رصدت الدولة جملة من التشريعات والقوانين، فلقد أقـــر دســـتور 1989 تقسيم الأملاك الوطنية المتضمن في الأمر 1943/04/13 أي أملاك عمومية وأخرى خاصة ليصدر بعدها القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 والمتعلق بالأملاك الوطنية الـــذي يجسد التقسيم المنصوص عليه في الدستور [2].

(1)- طالب عمر، مرجع سابق، ص.122.

(2)- المادة 12 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.

غير أن ما جاء به القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 والمتعلق بالتوجيه العقاري يعد الأبرز حيث ركز على:

* **إلغاء احتكار البلديات للعقار** من خلال ما اصطلح عليه بالاحتياطات العقارية مجسدة في الأمر رقم: 26/74 المؤرخ في 1974/02/20.

* **تحديد الملكية في الجزائر**: الأملاك الوطنية؛ كل الصلاحيات وعدم التنازل على البعض منها بحكم الواقع الاقتصادي العالمي الذي يفرض على كل الأنظمة التخلي عن بعض الأعمال المرتبطة بالخدمات والإبقاء على ميدان المتابعة والرقابة، ومن هذا المنطلق فان الضرورة تقتضي عند مراجعة أي نص قانوني أو تنظيمي مراعاة هذا المطلب الضروري الذي سوف يضمن التكامل في العمل وتقسيم الأعباء وتحدي الصلاحيات ضمن منظور عام وشامل لسياسة اقتصاد السوق(1).

ثالثا: دور قانون المالية لسنة 2005 في تطوير السوق الرهنية: يتميز قانون المالية لسنة 2005، مقارنة مع القوانين الأخرى، بإصدار مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى ترقية وتطوير السوق الرهنية في الجزائر، هذه الإجراءات تتلخص فيما يلي(2):

- خفض في معدلات الضريبة على القيم الزائدة يعرض التنازل عند العقارات المبنية. في هذه الحالة، تم تقليص المعدل من15% إلى 10%. هذا الإجراء يسمح بزيادة عرض السكن، وتعزيز ملاءة (القدرة على الوفاء) الأسر وتدخل متميز للبنوك في تمويل السكن.
- تخفيض في معدلات الضريبة على الدخول الناتجة عن كراء العقارات ذات الاستعمال السكني. قلص هذا المعدل من10% إلى 7% محسوبا من مبلغ الإيجار الخام.

(1)- الطاهر ملاخسو، مساهمة هيئة التوثيق في إصلاح العدالة، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول عصرنة العدالة يومي 24 و 25 سبتمبر 2003، ص.222.

(2) -La loi de finance 2005 et le développement du marché Hypothécaire, Bulletin Mensuel de la SRH- SPA N°5, Mai 2005, P:10.

- إعفاء الأفراد من حقوق التحويل للعقارات، بغرض الاستعمال الرئيسي للسكنات المتنازل عنها من قبل الدولة، والتنظيمات العمومية للسكن حسب الإجراء: إيجار - بيع- للسكن الاجتماعي، للسكن الاجتماعي التساهمي وللسكن الريفي.
- اتساع الإعفاء الخاص بالعقود التي تحمل التنازل عن القيم العقارية للدولة، إلى العقود المطبقة للمادة 41 من قانون المالية 2001 والمادة 209 من قانون المالية 2002.
- الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري، للعقود التي تحمل تملك قطع الأراضي الموجهة لإنجاز برامج سكنية، وكذا العقود التي تحمل بيع المحلات الجديدة ذات الاستعمال السكني، المنجزة من قبل متعهدين عموميين، أو خواص مستفيدين من دعم مالي للخزينة العمومية.
- الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري لتأشيرات الحلول الاتفاقي (Mentions de Subrogation Conventionnelle)، للحق الرهني لفائدة البنوك والمؤسسات المالية. هذا الإجراء سيسمح بتخفيف آثار ضريبة الإشهار العقاري، على تكلفة عمليات إعادة التمويل الرهني.
- الإعفاء من ضريبة الإشهار العقاري لفائدة مختلف أنواع عقود التنازل.
- العقود التي تحمل تملك أراضي من طرف متعهدين عموميين أو خواص، قبل تهيئة القطعة لإنجاز برامج السكن، يستفيد أصحابها من الدعم المالي للدولة.

رابعا: قانون التوريق ودوره في تنمية السوق المالية في الجزائر: تعتبر عمليات التوريق أنشطة ذات أغراض عظيمة الأهمية لكل المنشآت الائتمانية الكبرى، وبشكل خاص البنوك، وحيث أن هذه الأنشطة مستحدثة وتتشكل من منظومة فرية من العمليات برز التوجه المصرفي لتوريق الديون، وبالذات القروض المصرفية، وقد ساعد على ملائمة هذه العملية

وتداولها تزايد أعداد وأنواع المؤسسات المالية والمصرفية الناشطة في مجال صيرفة الاستثمار « Inversement Banking » والصيرفة الشاملة « UniversalBanking »

ونظرا للأهمية التي تكتسيها عملية التوريق من حيث قدرتها على ابتكار أداة مالية جيدة في الأسواق المالية، وجذبها للمدخرين من حيث عائدها المرتفع وسهولة تداولها وما تنطوي عليه من نقل للمخاطرة من الأسواق المصرفية إلى المالية، تبنت الحكومة الجزائرية مشروع قانون يتعلق بتوريق القروض الرهنية تمت المصادقة عليه من قبل نواب المجلس الشعبي الوطني يوم 17 جانفي 2006، حيث جاء هذا القانون حسب ما أوضحه وزير المالية (مراد مدلسي)، من أجل تجاوز النظام القديم الذي تسير به البنوك في مجال التمويل العقاري والذي يقوم على نظام الرهون، بينما يأتي القانون الجديد للتمكين من التنازل عن هذه الضمانات بهدف السماح للبنك الاستفادة من عملية إعادة التمويل. ويقوم مشروع القانون على آليتين، تتعلق الأولى بهيئة مستقلة هي هيئة التوريق وهيئة أخرى تسمى بالمودع المركزي للسنات. ويكمن الهدف من القانون المذكور في اقتسام المخاطر بين السوق والبنوك، حيث كان هذا الأخير في السابق يتحمل مجمل المخاطر لوحده. و وفقا لهذا القانون رأى المشرعون بأن الاقتصار على البنوك في تحويل السكن لا يحل المشكل، بينما تقتضي الضرورة إقحام شركات التأمين في المسؤولية، وبموجب هذا القانون كذلك فإنه سيتم إشراك كل البنوك بغض النظر عن مستوى رأس مالها، حيث ستتمكن من تمويل السكن خارج حساباتها، أي عن طريق تحويل جزء من أصولها غير السائلة إلى أوراق مالية متداولة في السوق.

وبهذا الدولة قد وفرت تقنية تعد أكثر ضمانا وغير تضخمية على الإطلاق للتمويل عن طريق السوق المالية وليس عن طريق الميزانية (الخزينة العمومية) وهي طريقة إيجابيتين:

1- تمويل السكن على الطريقة الحضرية.

2- طريقة تساعد على تنمية السوق المالية الجزائرية في حد ذاتها، وذلك من خـــلال وضع أوراق مالية تصدر في هذا الشأن[1].

(1)- جريدة الشروق اليومي، العدد 1585 الصادرة بتاريخ 16 جانفي 2006، ص.8.

المبحث الثالث:

ظهور مؤسسة إعادة التمويل الرهني (S.R.H) وأثرها على تمويل قطاع السكن في الجزائر

تمهيد:

نظرا للأهمية التي اكتسبتها المؤسسات المتخصصة في إعادة التمويل الرهني، وما حققته من نجاح واسع في حل معضلات السكن، سواء في الدول المتطورة أو الدول النامية، ارتأينا أن نخصص هذا المبحث لدراسة ومعرفة كل الجوانب المتعلقة بإنشاء ونشاط مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) في الجزائر، مع تقييم دور بنك التنمية المحلية في التمويل الرهني، باعتباره الجهة الأكثر تعاملا بآلية إعادة التمويل الرهني و المؤسسة (SRH)، حيث قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى ثلاث مطالب.

المطلب الأول: إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)

إن الهدف من أي نظام تمويل، هو تيسير سبل الحصول على الوحدات السكنية من خلال توفير الأموال اللازمة وتذليل شروط الحصول عليها، خاصة بالنسبة للشرائح الاجتماعية ذات الإمكانات المحدودة.

وتحقيقا لذلك عكفت الحكومة الجزائرية، على القيام بجملة من الإصلاحات في هذا المجال، ترجمت إلى وضع نظام جديد يسمح برفع عرض السكنات، ويأخذ بعين الاعتبار تخفيض نسب الفوائد مع توفير الحق في الملكية لذوي الحقوق.

وتدعيما منها لعصرنة النشاط المالي الوطني بصفة عامة، والميدان التمويل العقاري بصفة خاصة، عملت الحكومة بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CNEP) وعمدت إلى إنشاء شركة إعادة التمويل الرهني (SRH) بموجب القرار المؤرخ في 29 نوفمبر 1997.

أولا: معلومات عامة حول إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH): هي مؤسسة مالية معتمدة من طرف مجلس النقد والقرض بموجب القرار رقم: 98-01 المؤرخ في 1998/04/06. لها نظام قانوني مؤسسة عمومية اقتصادية (EPE)، شكة ذات أسهم (SPA)، تسمى **مؤسسة إعادة التمويل الرهني**: **« Société de Refinancement Hypothécaire »، (SRH)** [1]

أ. الإطار القانوني:

(SRH) مؤسسة ذات أسهم تخضع إدارتها للأحكام القانونية التالية:

- الأمر رقم: 75-59 المؤرخ ف 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التشريعي رقم" 93-08 المؤرخ في 25 أفريل 1993، وبالأمر رقم: 96-27 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996؛
- الأمر رقم 01-04 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم، تسيير وخوصصة المؤسسات العمومية الاقتصادية (EPE)؛
- القانون رقم: 90-10 المؤرخ في 14 أفريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، المعدل والمتمم؛
- التشريع الساري، تعليمات وقرارات بنكية؛
- الأنظمة القانونية للشركة.

ب. رأس المال الاجتماعي: كان رأس المال مشكلا من 658 سهم بقيمة اسمية تقدر بـ 5.000.000.00 دج مشكلة مبلغا إجماليا يقدر بـ 3.290.000.000.00 دج هذا الأخير تمت زيادته بموجب قرار الجمعية العامة الاستثنائية المنعقدة بتاريخ

(1) -La loi de finance 2005 et le développement du marché Hypothécaire, Bulletin Mensuel de la SRH- SPA N°5, Mai 2005, P:10.

2003/04/16 إلى 833 سهم من أجـل مبلـغ إجمالي يقدر بــ 4.165.000.000.00 دج.

يمكن زيادة رأس المال الاجتماعي من خلال إنشاء أسهم جديدة ممثلة كالآتي:

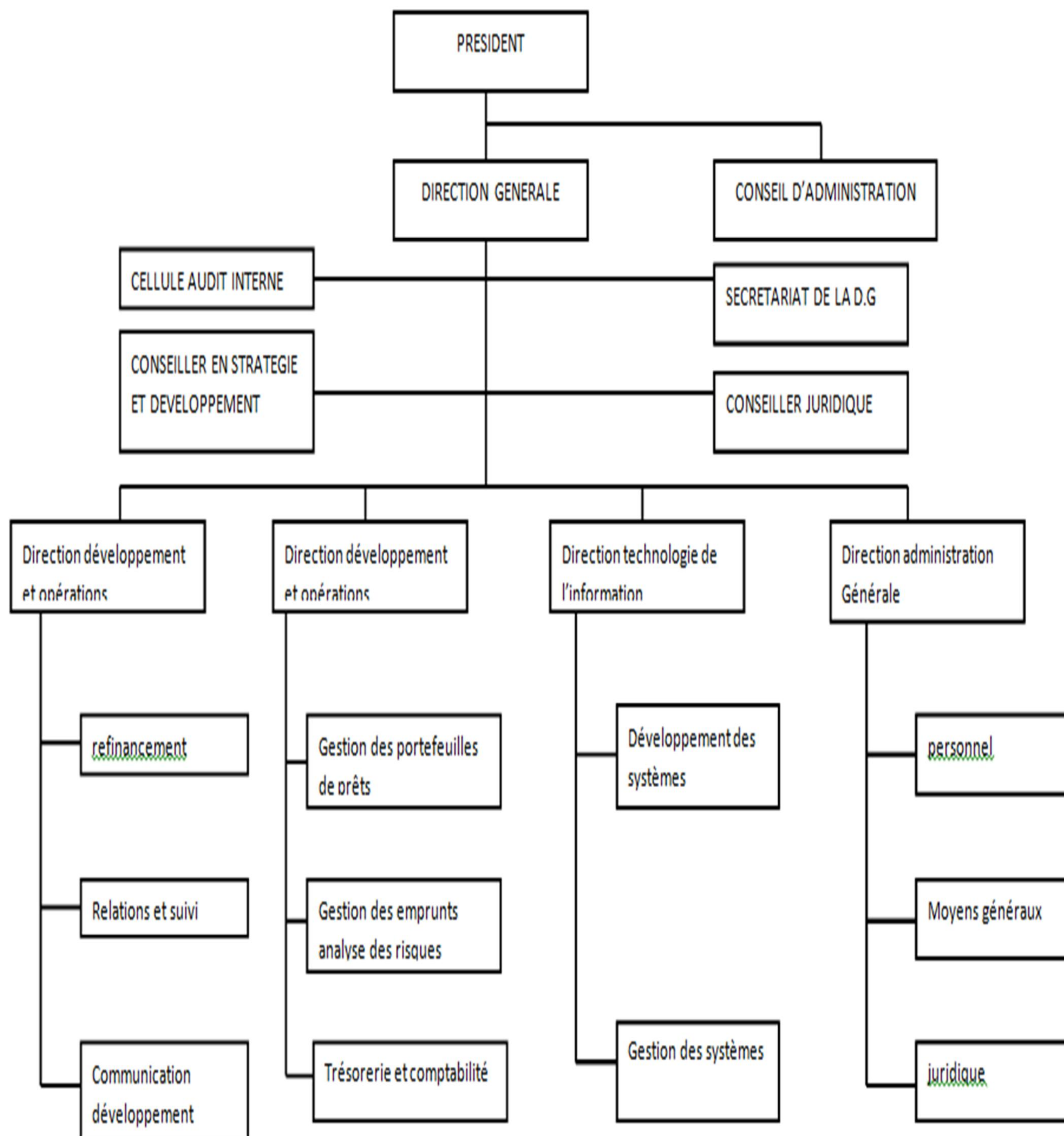
- بواسطة مساهمات عينية أو نقدية.
- بواسطة زيادة المبلغ الاسمي للأسهم الموجودة،
- بواسطة تحويل الاحتياطات أو أرباح الشركة إلى أسهم.

ج. توزيع رأس المال: إن أسهم مؤسسة (SRH) موزعة على كالآتي:

- الخزينة العمومية: 254 سهم أي 1270 مليون دج.
- بنك BNA: 109 سهم أي 545 مليون دج.
- بنك BEA: 109 سهم أي 545 مليون دج.
- بنكCPA : 109 سهم أي 545 مليون دج.
- بنك CNEP: 76 سهم أي 380 مليون دج.
- بنكBADR :50سهم أي 250 مليون دج.
- شركة CAAR: 50 سهم أي 250مليون دج.
- شركة SAA: 50سهم أي 250مليون دج.
- شركة CAAT: 26 سهم أي 130مليون دج.

و الشكل التالي يوضح الهيكل التنظيمي لمؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)

الشكل رقم (16): الهيكل التنظيمي للمؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)



المصدر: **مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)**

ثانيا: مهام مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) (1):

تتمثل مهام مؤسسة إعادة التمويل الرهني **(SRH)** التي وردت في عقد تأسيسها ونظامها الأساسي فيما يلي:

- تبني استراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يخص عملية تمويل السكن.
- العمل على تطوير وتحسين سوق رأس المال في الجزائر من خلال قيام الشركة بإصدار سندات قرض متوسطة وطويلة الأجل كأداة استثمارية جديدة من شانها جلب المدخرات طويلة الأجل للمؤسسات الادخارية البنكية وغير البنكية لاستخدامها في استثمارات طويلة ومتوسطة الأجل.
- العمل على تطوير وتحسين سوق تمويلي إسكاني من خلال تمكين البنوك التجارية المرخصة والمؤسسات المالية الأخرى من زيادة مشاركتها في منح القروض السكنية.
- تعزيز رقي نوعية الديون الغير عقارية وتوفير التحفيزات الكافية من أجل تمكين الوسطاء المعتمدون من منح القروض السكنية في ظل إعادة التمويل بنسب فوائد معقولة ومقبولة وفق شروط السوق.
- عرض شروط إعادة التمويل وكذا صيغ متابعة شروط التمويل على بنك الجزائر قصد المصادقة عليها.
- تجدر الإشارة إلى أن مصادر أموال الشركة لتلبية طلبات البنوك من قروض إعادة التمويل تشمل القروض طويلة الأجل من الخارج إضافة لحصيلة إصدار سندات

---

(1)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص.68.

Les Condition de Refinancement du crédit hypothécaire et Modalité de suivi, Guide pratique, SRH-DTI, Octobre2003, pp.4،5.

القروض المدعومة برهونات عقارية والتي تقوم الشركة بإصدارها متبوعة بعائد مالي تنافسي وفق احتياجات السوق.

ثالثا: عملية إعادة التمويل الرهني:

1- الشروط العامة لإعادة التمويل الرهني: ترتكز عملية إعادة التمويل الرهني على مجموعة من المبادئ، حيث تعتبر هذه الأخيرة بمثابة شروط عامة ينبغي توفرها للقيام بهذه الوظيفة، حيث نوجزها فيما يلي[1]:

- إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات للشرائح الاجتماعية المحرومة من طرف الوسطاء المعتمدين[*] الملزمون بتقديم قائمة اسمية بالديون المعاد تمويلها لشركة (SRH).
- تشكيل صندوق عقاري من الدرجة الأولى، ضمانا لعملية إعادة التمويل المنجزة من قبل مؤسسة (SRH) أثناء الإهلاك أو التعويض المسبق للقروض الأصلية.
- الاحتفاظ بحق الملكية للديون الغير عقارية التي هي في حوزة الحصيلة المالية للوسطاء المعتمدين، وكذا حق التحقق والمراقبة من وجودها المادي في عين المكان المحدد وذلك في أية فترة كانت.
- يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية إعادة التمويل الرهني، بضمان الدفع المنتظم للفوائد والأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت.
- إن التحويل لشركة إعادة التمويل الرهني لحق الملكية للديون العقارية يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المعتمد وشركة إعادة التمويل الرهني.
- حسن مسؤولية تسيير القروض للوسيط المعتمد.

(1)-Les Condition de Refinancement du crédit Hypothécaire et Modalité de suivi, Op.cit., p:6.

(*)- يتمثل الوسطاء المعتمدون في البنوك والمؤسسات المالية المعتمدة قانونيا من قبل شركة إعادة التمويل الرهني.

- تضمن القروض الممنوحة من طرف الوسطاء المعتمدين برهـــون مـــن الدرجـــة الأولى، استنادا لعرض التنوع الجغرافي واتخاذها لمقاييس وقائية من تقييم الأخطار.
- إن فترة الامتلاك القصوى للقروض العقارية لا تتعدى 25 سنة.

2- **الشروط العامة لتعبئة القروض:** قصد الاستفادة من إعادة تمويل القروض الســـكنية، هناك شروط ينبغي توفرها في الوسيط المعتمد(1):

- أن يكون مصرفا أو مؤسسة مالية معتمدة طبقا للنظم والقوانين السارية المفعول،
- أن يخضع لنظام تسيير محفظة القروض العقارية متبنى وقابل لمراقبـــة مؤسســـة (SRH) من خلال الوثائق أو التواجد في عين المكان،
- أن تكون حسابات الاستغلال للسنة الفارطة مصادق عليها مـــن قبـــل المســـاهمين المجتمعين في دورة عادية (AGO).
- يجب أن يتضمن طلب القرض للوسيط المعتمد على المعلومات التالية:
- اسم وعنوان المؤسسة.
- قيمة قرض إعادة التمويل.
- يجب أن لا تتعدى قيمة قرض إعادة التمويل 80% من قيمة الضمانات المقدمة.
- لا يمكن لاستفادة من القروض الممنوحة من الوسطاء المعتمـــدين إلا للأغـــراض التالية:
  - شراء مسكن أو إقامة جديدة،
  - بناء سكن عائلي فردي،
  - توسيع السكن الموجود،

(1) -Guide Pratique pour le refinancement (SRH) 2011.

- إعادة ترميم السكن أو الإقامة.
- يجب أن لا يقل المعدل المتوسط لمدة القرض المتبقية عن 140% من قيمة القرض الممنوح من مؤسسة (SRH) للوسيط المعتمد.
- على المدى المتوسط، لا تقل مدة القروض المضمونة والمقدمة إلى مؤسسة (SRH) عن 15 سنة،
- يلتزم الوسيط المعتمد بملأ الوثائق التي تتضمن المعلومات المتعلقة بالقروض الممنوحة للممتلكين الجدد.

3- تشكيل محافظ القروض العقارية وإدارتها:

أ. تشكيل محافظ القروض العقارية: إن كل محافظ القروض العقارية التي تضمن سندات ش.إ.ت.ر، ينبغي أن تتوافق مع شروط إعادة تمويل القرض العقاري ومع طرق المتابعة المصادق عليها من قبل بنك الجزائر **(في 98/09/29 و 2002/01/17).**

إن القروض العقارية الممنوحة، المشكلة لهذه المحافظ يتم تمويلها أولا من قبل الوسيط المعتمد ثم يعد تمويلها من طرف مؤسسة (SRH)، حيث تكون هذه القروض مضمونة برهونات من الدرجة الأولى إضافة غلى ضمان شركة ضمان القرض العقاري (SGCI)، ويتكفل الوسيط المعتمد بتقدير قيمة القرض المخصص للسكن طبقا للإجراءات المعمول بها، كما يسجل المقترض الرهن من الدرجة الأولى باسم الوسيط المعتمد مع تقديم مساهمة شخصية لا تقل عن 20% من قيمة السكن.

كل قرض عقاري يحمل معدل فائدة يحدد كل خمس سنوات من قبل الوسيط المعتمد وكذا عمليات السداد الشهرية المنتظمة بالنسبة لكامل فترة القرض، ويكون عدم سداد القرض العقاري مضمون إلى الوسيط المالي من قبل شركة ضمان القرض العقاري(SGCI) [1].

---

(1) - جريدة الشروق اليومي، العدد 1585 الصادرة بتاريخ 16 جانفي 2006، ص.8.

ب. إدارة محافظ القروض العقاري: يلتزم الوسيط المعتمد بدارة نظام تسيير المحافظ، بوسيلة المراقبة من خلال الوثائق أو التواجد في عين إمكان، حيث ينبغـــي أن تحـــوز هـــذه الوسيلة على قبول ورضاء مؤسسة (SRH)، ويقوم الوسيط المعتمد بإعادة تشكيل المحفظـــة بمجرد سداد القروض العقارية الأصلية بالتقادم (المسبق) أو في حالة عجز سداد المقترض، إضافة إلى ذلك، فإن مؤسسة (SRH) تعتبر أن الوسيط المالي يدير نظام لتسيير القـــروض العقارية الفردية الذي يشكل المحافظ، ويشمل نظام التسيير هذا، مجموعة من الوظائف تتمثل فيما يلي: تحصيل القروض العقاري، تسيير الأخطار والعجز عن السداد، الحجز وإدارة القيم العقارية المحجوزة[1].

4- طرق إعادة التمويل الرهني: تتوفر مؤسسة (SRH) على طـــريقتين[2]، أساســـيتين لإعادة تمويل محافظ القروض الرهنية:

أ. إعادة التمويل مع حق الرجوع: تبعا لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوســـيط المعتمـــد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في إطار تمويل السكن في حدود 80% من الضمانات المقدمة لذلك، إلا أن القروض تبقى ضمن موجـــودات الوســـيط المعتمد. ويتحمل هذا الأخير جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطـــار تمويـــل السكن، كما تبقى جميع الرهونات العقارية والتأمينات مسجلة باسم الوسيط المعتمد.

ب. إعادة التمويل "بدون حق الرجوع: وتبعا لهذه الطريقة، فإنه بإمكان الوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار إعادة التموين للمحافظ العقارية التي تم تمويلها في إطار القروض السكنية، لكن بعد إتمام تحويل جميع الرهونات والضمانات الأخـــرى باســـم شركة إعادة التمويل الرهني، أي عكس ما هي عليه الطريقة الأولى، وتتحمل بمقتضى ذلـــك ش.إ.ت.ر جميع الأخطار المتعلقة بالديون التي تمت إعادة تمويلها بشرط أن:

---

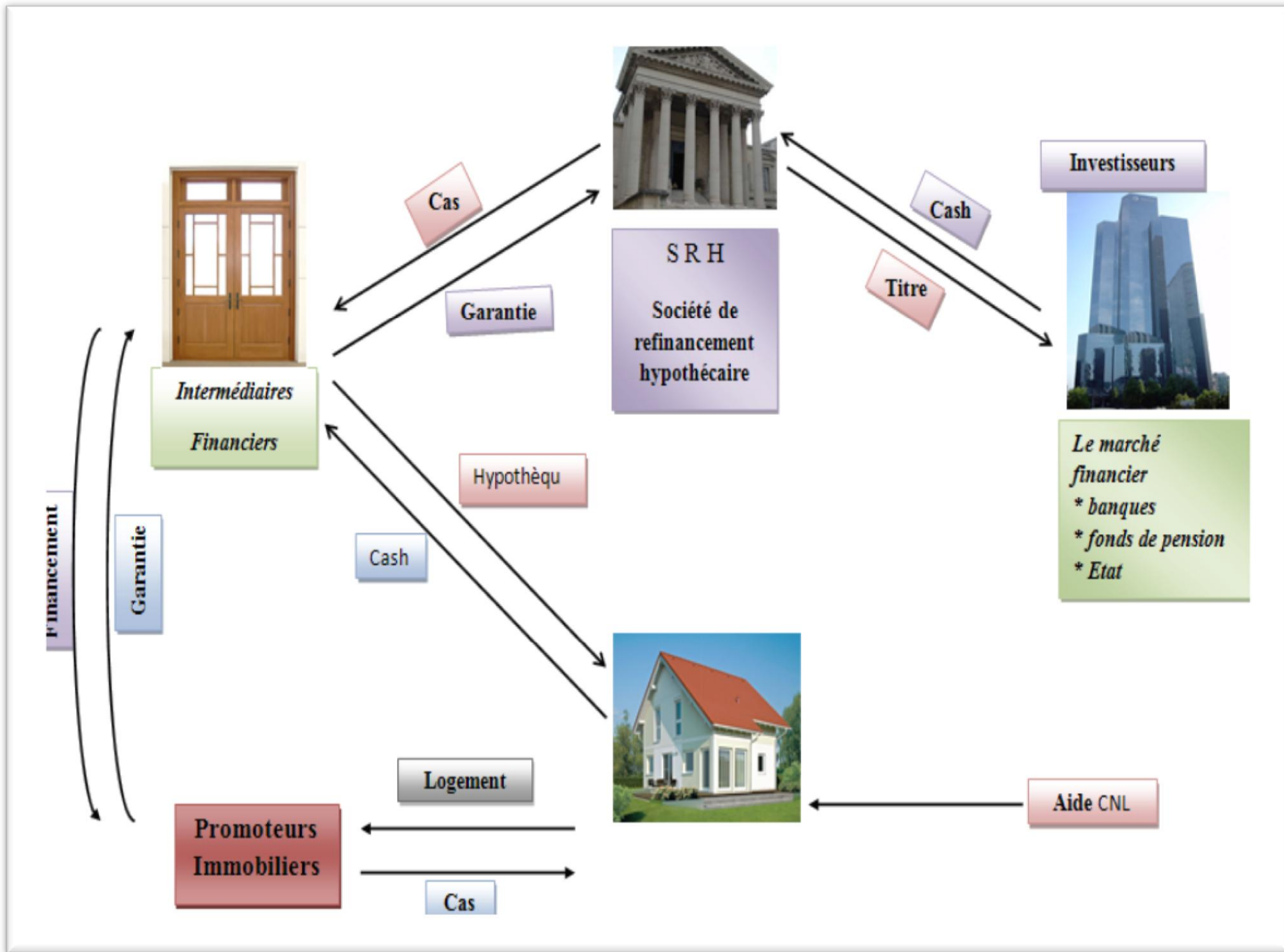
(1) -Ibid., p:19.

(2) -Guide Pratique pour le Refinancement des crédit au logement, SRH-SPA,2011, pp:7-8.

- يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في إدارة القروض المتنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهني مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين.
- أن يوقع الوسيط المعتمد مع مؤسسة (SRH) عقدا يتضمن إدارة واسترداد المبالغ المستحقة من الزبائن.
- أن يقع الوسيط المعتمد مع مؤسسة (SRH) عقدا يتضمن عملية التنازل على المحافظ العقارية، هذان العقدان يخضعان للتفاوض بين مؤسسة (SRH) والوسيط المعتمد.

والشكل الآتي يوضح النظام الجديد لتمويل القروض العقارية في الجزائر

الشكل(17): النظام الجديد لتمويل القروض العقارية في الجزائر



المصدر: مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH).

المطلب الثاني: أثر ظهور مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) على السيولة البنكية وحجم القروض

تؤدي آلية إعادة التمويل الرهني إلى خلق مصادر مختلفة للدخل بالنسبة للبنوك، باعتبارها طرفا شريكاً في هذه العملية، حيث يقوم مشتري المحفظة المالية عادةً (المستثمر) بتكليف البنك (البائع) بإدارة شؤون القروض العقارية الرهنية المكونة للمحفظة خلال فترة الاستحقاق. هذه المهمة عادةً ما تكون من اختصاص البنوك الابتدائية بحيث تشمل عدة وظائف نذكر منها مثلا: جمع المستحقات الشهرية (فوائد وأقساط الأصل) وتحويلها إلى مالك المحفظة العقارية، إرسال إشعار إلى الزبائن في حالة التأخر عن الدفع، التذكير أحياناً بالمستحقات الشهرية، إدارة الشؤون الأخرى مثل الضرائب الناتجة عن عمليات القرض، التأمينات على الحريق وعلى الحياة، متابعة بعض الزبائن قضائياً في حالة عدم الدفع...الخ.

أولا: مصادر الدخل المتأتية من عملية إعادة التمويل الرهني: من خلال عملية إدارة القروض الرهنية التي تتم على المدى الطويل، تنشأ لدى البنك عدة مصادر للدخل نرتبها حسب أهميتها فيما يلي[1]:

- **المصدر الأول:** وهو المصدر الأهم لدى البنك ويتمثل في عمولة الإدارة أو التسيير الخاصة بالقرض، حيث تحتسب هذه العمولة على أساس نسبة ثابتة من الرصيد المتبقي كل شهر، وبذلك انخفاض قيمة العمولة مع استهلال القرض، وتحدد هذه العمولة عادةً ما بين 0,05% إلى 2%.
- **المصدر الثاني:** ويتمثل في الفوائد المحصلة عن طريق توظيف المستحقات المسددة من طرف الزبون، حيث يوجد هناك فرق بين التاريخ الذي يسدد فيه الزبون مستحقاته والتاريخ الذي يحول فيه البنك هذه المستحقات إلى شركة إعادة التمويل

(1)- عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص. 201.

الرهني باعتبارها المالك الفعلي للقروض الرهنية. خلال هذه الفترة يمكن للبنك أن يوظف هذه الأموال في السوق النقدية على المدى القصير.

- **المصدر الثالث:** يأتي من الفوائد التي يتحصل عليها البنك من جراء توظيف المبالغ المخصص دفعها في المستقبل إلى شركات التأمين والضرائب...الخ، لأن مستحقات هذه المؤسسات عادة ما تدفع على فترات منتظمة، بينما يتحصل البنك على هذه المبالغ من الزبائن على أساس شهري. ويتوقف مدى قيمة الفوائد المحصلة على شروط أسعار الفائدة قصير الأجل في السوق النقدية.
- **المصدر الرابع:** وينشأ هذا المصدر عادةً من غرامات التأخير التي تحتسب على المستحقات المتأخرة. فإذا تم تحديد مثلاً تاريخ سداد المستحقات أول كل شهر، وكان تاريخ التحويلات إلى مؤسسة إعادة التمويل الرهني (المالكة للقروض) هو الخامس والعشرون من كل شهر، فإن البنك يمكنه في هذه الحالة فرض غرامة تأخير على الزبون من خلال هذه الفترة نظراً لوجود تسديدات متأخرة. هذه الغرامة بمثابة عمولة تعود على البنك طبعاً.

ثانيا: التكاليف المتعلقة بإدارة المحفظة العقارية الرهنية: تشمل التكاليف المتعلقة بإدارة المحفظة العقارية الرهنية كل من العمالة وتشغيل نظام الإعلام الآلي المستعمل. فالعناصر الأساسية المكونة للتكلفة الإجمالية هي: التكاليف المباشرة والمؤونات الخاصة بعدم تسديد المستحقات واستهلاك تكاليف حق شراء إدارة القرض...الخ؛ حيث تعتبر التكاليف المباشر من أهم عناصر التكلفة.

ثالثا: دور التوريق وأهميته في توفير السيولة: يعتبر التوريق العقاري من بين أهم النماذج المستخدمة في الأسواق العالمية، كوسيلة لتوفير السيولة اللازمة لمؤسسات التمويل العقاري عن طريق تحويل الديون العقاري العادية الناشئة عن الافتراض بغرض تمويل شراء أو بناء أو ترميم وحدة عقارية إلى سندات تصدرها جهات متخصصة في التوريق، حيث تقوم

شركات توريق الديون العقاري بشراء أصل الدين العقاري من جهة التمويل (والـــذي يبلـــغ نسبة معينة من إجمالي

المديونية المتمثلة في أصل الدين بالإضافة إلى أعباء أخرى مثل الفوائد والعمولات) على أن تقوم هذه الشركات بإصدار سندات طويلة الأجل تتراوح مدتها ما بين 20 و30 عاماً وتبلـــغ قيمتها نسبة معينة من أصل قيمة هذه العقارات، وتطرح هذه السندات في سوق رأس المـــال للبيع للمستثمرين وتكون هذه السندات مضمونة بصفة أساسية بمحفظة الحقوق المالية المحولة لشركة التوريق وما يلحق بها من ضمانات. وغالبا ما يكون إصدار السندات بعائـــد ثابـــت يحصل عليه المستثمر حامل السند.

رابعا: توريق محفظة القروض العقارية لبنك التنمية المحلية (BDL)

سنتناول هذا العنصر من خلال ثلاث نقاط اساسية متمثلة في:

1- اعادة تمويل مؤسسة اعادة التمويل الرهني(SRH) لمحفظة القـــروض العقاريـــة لبنك التنمية المحلية(BDL).

عرفت عمليات اعادة تمويل محافظ القروض الرهنية المنجزة من طرف مؤسســـة اعادة التمويل الرهني، نهجا متصاعدا خصوصا في السنة 2003. ففي هذه السنة تم امضاء اتفاقيات اعادة التمويل الرهني مرتين على التوالي، خلال شهري جويلية، وأكتوبر فـــالأولى تمت بنزل الاوراسي، بمناسبة اصدار شركة اعادة التمويل الرهنـــي لأول مـــرة للقـــرض السندي، أما الثانية فقد كانت بمقر شركة اعادة التمويل الرهني ، وبموجب امضـــاء هـــاتين الاتفاقيتين أصبح بنك التنمية المحلية المستعمل الرئيسي لمصادر شـــركة اعـــادة التمويـــل الرهني، وتترجم العقود الممضاة بين بنك التنمية المحلية (BDL)، وشركة اعـــادة التمويـــل الرهني(SRH) ، بالمفهوم المالي الى إعادة تمويل محفظة بنك التنمية المحلية بمبلغ يقارب 5 مليار دينار في نهاية 2003، أما السنوات 2004،2005،2006، فقد عرفـــت عمليـــات

إعادة التمويل الرهني تراجعا مقارنة مع سنة 2003، وهذا راجع على وجه الخصوص إلى تحقق فائض في السيولة على مستوى السوق النقدية، وهو ما يوضحه الجدول التالي.

الجدول رقم (29): عمليات إعادة التمويل الرهني لبنك التنمية المحلية (BDL) للفترة (2000-2006).

السنوات	عدد الملفات	المبالغ (دج)
2000	37	321 30371
2001	195	162031044
2002	864	658473390
2003	4964	3564990394
2004	3928	2323793876
2005	1217	796324626
2006	1877	1078663724
المجموع	13082	8616407425

المصدر:بنك التنمية المحلية(BDL) الجزائر.

وفيما يخص الاصدارات السندية التي قامت بها شركة اعادة التمويل الرهنـــي، فهـــي تهدف الى رفع هذه الاخيرة، لمصادرها المالية متوسطة الاجل بغية قيامهـــا بعمليـــة اعـــادة تمويل القروض الرهنية على أحسن وجه.

وتتمثل عملية الاصدار هذه، في عرض عام (appel public) للادخار عن طريـــق جمع الاموال لصالح شركة اعادة التمويل الرهني، لغرض رفع امكانيـــات اعـــادة التمويـــل الخاصة بمحفظة القروض العقارية لبنك التنمية المحلية، فالقرض الســـندي المطـــروح فـــي السوق بتاريخ 13 جويلية 2003، عن طريق عملية مزايدة يخص قيمة مالية مقـــدرة ب 3

مليار دينار، مقابل اصدار 300 الف سند بقيمة اسمية تساوي 10.000 دج للسند مجزأة الى فأتين.

- **الفئة الاولى:** تتمثل في اصدار 100 الف سند لمدة 3 سنوات، بسعر فائدة سنوية تقدر ب 4 % الى غاية 15جويلية 2006.

- **الفئة الثانية:** تتمثل في اصدار 200 الف سند لمدة 5 سنوات، بسعر فائدة سنوية 5 %، تستحق بتاريخ 15 جويلية 2008.

تعتبر هذه السندات قابلة للتداول في السوق الثانوي بالتراضي (de gré a gré) عن طريق الوسطاء المعتمدين.

يتم دفع الفوائد سنويا بتاريخ استحقاق في 15 جويلية من كل سنة وفي تاريخ استحقاق السند يتم دفع قيمته الاسمية.

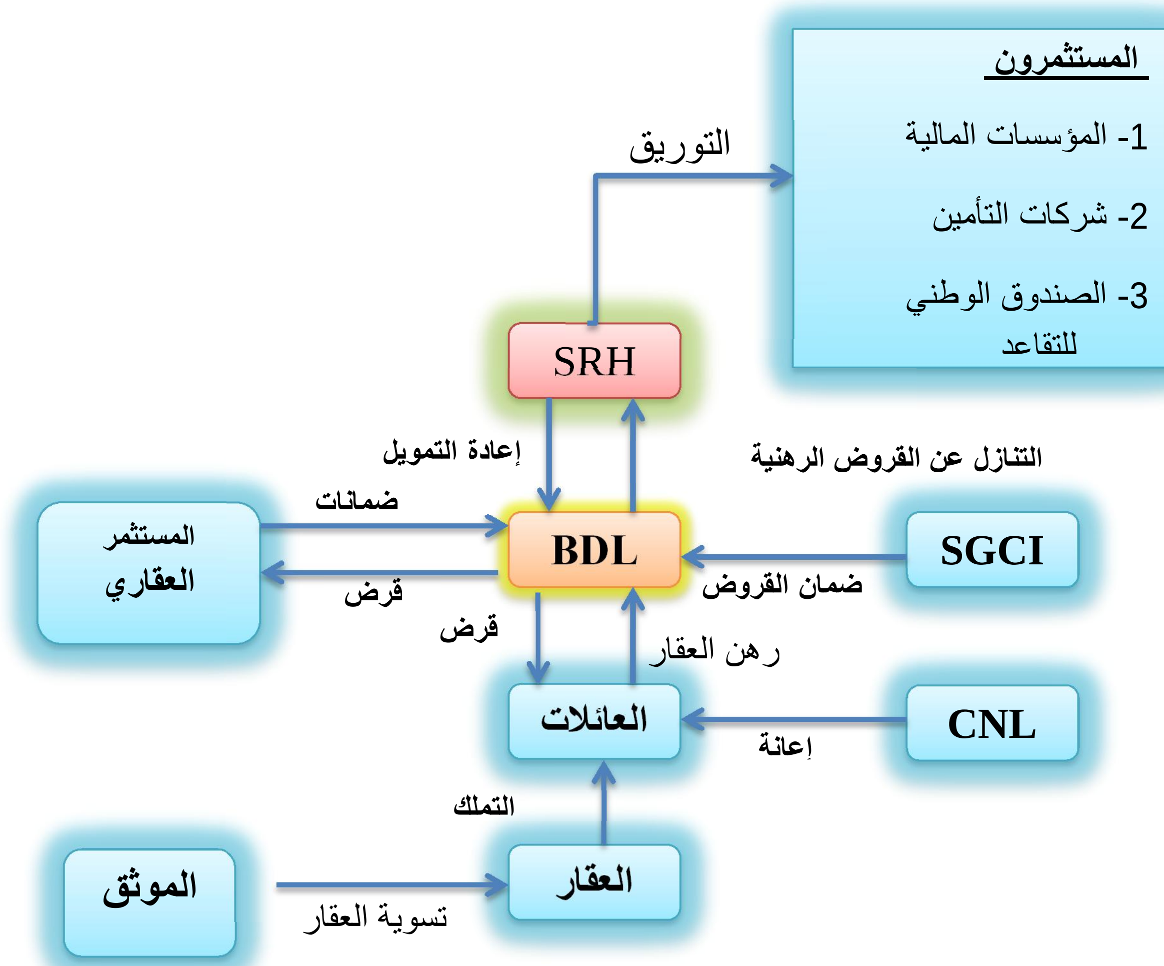
عملية المزايدة هذه التي تمت بنزل الاوراسي في تاريخ 13 جويلية 2003، سمحت للمتعاملين الذين قبلت عروضهم (ونذكر منهم البنوك، شركات التأمين المؤسسات المالية.....) بالحصول على السندات المقترحة للبيع.

ان عملية الاصدار هذه التي شارك فيها خبراء من كندا، تهدف الى تفعيل السوق العقاري حيث تسعى الى تطوير امكانية تمويل السكنات عن طريق السوق ومدخرات المواطنين.

2- **تركيب عملية التوريق:** يوضحه الشكل رقم (17) التالي تركيب عملية توريق القروض الرهنية لبنك التنمية المحلية وهذا تماشيا مع قانون التوريق في الجزائر المذكور سابقا، فمؤسسة التوريق المتمثلة في مؤسسة اعادة التمويل الرهني (SRH) بالإضافة الى اصدارها للأوراق المالية تقوم بدور المنظم حيث تهتم بالتركيب المالي لعملية التوريق، أما

بنك التنمية المحلية فهو المؤسسة المتنازلة وهو نفسه المسؤول عن خدمة الدين، واخير القروض المتنازل عنها هي منح رهينة.

الشكل (18): عملية توريق القروض الرهنية من طرف بنك التنمية المحلية(BDL).



المصدر: بنك التنمية المحلية(BDL) الجزائر.

3- أثر تطبيق آلية اعادة التمويل الرهني على بنك التنمية المحلية(BDL)

يقوم تحليلنا لأثر عملية إعادة التمويل محفظة القروض العقارية لبنك التنمية المحلية (BDL)على الفرضيات التالية:

- اعتبار سنة 2004 هي سنة الدراسة؛

- قيمة محفظة القروض العقارية الممنوحة تمثل 4909431000 دج، بسعر فائدة 7.16 % وأن هذه القروض مرجحة بنسبة 50 % تماشيا مع مقررات لجنة بازل؛
- قيمة محفظة القروض المورقة هي نفسها قيمة محفظة القروض الممنوحة والتي تبقى ضمن موجودات البنك؛
- الحصص المصدرة من طرف مؤسسة إعادة التمويل الرهني تأخذ التصنيف Aaa. معنى هذا ان الترجيح المطبق على هذه الحصص هو 20 % ؛
- عملية التوريق ينتج عنها نوع واحد من الأوراق المالية من فئة الأوراق المالة الناقلة للتدفقات المالية(Pass Th rough)؛
- معل سعر الفائدة المطبق من طرف مؤسسة (SRH) على بنك (BDL) هو 5.33 % (هذا المعدل يتضمن مصاريف تركيب العملية).
- تكلفة التوريق: ان تكلفة التوريق هي المعدل الممنوح للمستثمرين مرجح بوزن الشريحة المصدرة، زائد أتعاب تركيب العملية، فهذه العملية تظهر تكلفة توريق مقدرة ب 5.33%، ففي الواقع نلاحظ أن تكلفة التوريق جد منخفضة مقارنة بمردود القروض المورقة (7.16% في المتوسط)
- مستلزمات رأس المال: إن عملية اللجوء الى إعادة التمويل باستعمال التوريق، تسمح للبنك بتحرير مستلزمات رأس المال. (1)

فإذا كان ضمن موجودات البنك ما قيمته 4909431000 دج من محفظة القروض العقارية الممنوحة بنسبة ترجيح تساوي 50%، وتحقيقا لمبدأ الحد الأدنى القانوني الذي يمثل 8% من القروض المرجحة، فإن مستلزمات رأس المال ستكون مساوية إلى: **196377240 دج.**

(1)-Evolution économique et monétaire en Algérie, Banque d'Algérie, rapport 2008, PP:82-108.

حيث: 196377240 =4909431000 x %50 x %8

أما بعد عملية التوريق، وبافتراض أن نسبة ترجيح الحصص المصدرة يساوي 20%، فإنه ينتج لدينا ما قيمته 87550896 **دج** من مستلزمات رأس المال.

حيث: 78550896 =4909431000 x %20 x %8

وبما أن: 196377240 - 78550896 = 117826344

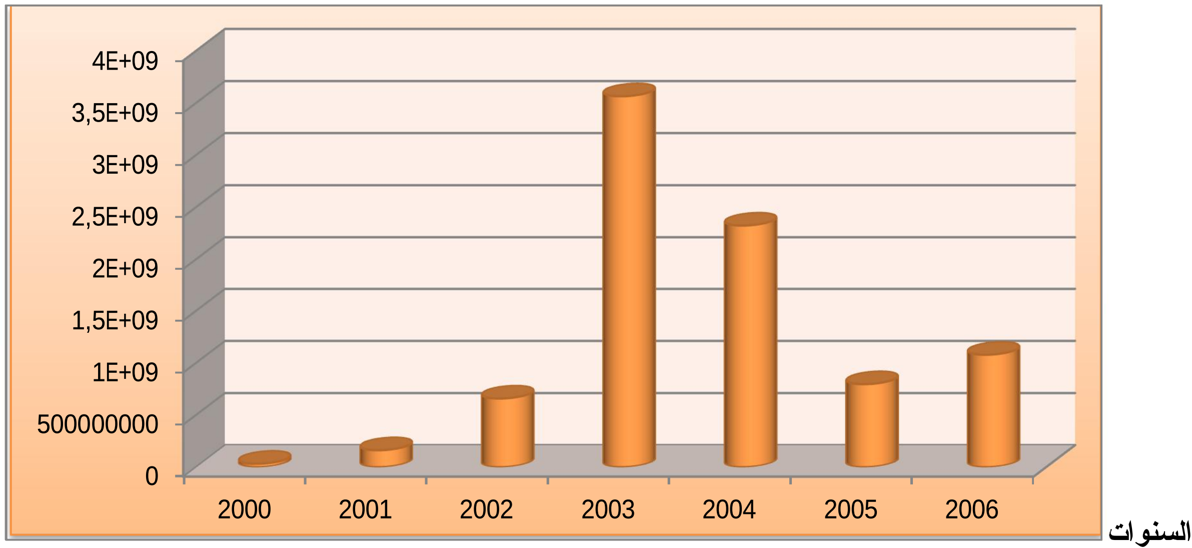
وهذا ما يعني أن توريق القروض العقارية لبنك التنمية المحلية (BDL)، يعطي اقتصاد في رأس المال مقدر ب 117826244 **دج**، والذي يمنح للبنك إمكانية استعماله في توظيفات أخرى.

4- أثر ظهور مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH) على السيولة البنكية لبنك التنمية المحلية (BDL): يعتبر بنك التنمية المحلية اول مستعمل لمصادر مؤسسة اعادة التمويل الرهني ، فلقد تم الاتفاق على اعادة التمويل الرهني منذ عام 2000 إلى 2006 مما سمح بتوفير للبنك في كل مرة كان يحتاج الى ذلك، ولقد تمكنت مؤسسة اعادة التمويل الرهني(SRH) من تمويل قروض لفائدة هذا البنك ، بمبلغ قيمته اكثر من 8 مليار د.ج خلال الفترة الممتدة ما بين (2000-2006)، وتمت عملية اعادة التمويل هذه على فترة 7سنوات قابلة للتجديد الى غاية الاهتلاك النهائي الذي يتوافق مع فترة القروض الممنوحة من قبل البنك للعملاء.

ويحدد معدل اعادة التمويل المطبق على محافظ بنك التنمية المحلية بين 4 % و7.5% ، أما المعدلات المطبقة من طرف هذا البنك على عملائه فهي 2.5% تفوق معدلات اعادة التمويل المطبقة من طرف شركة اعادة التمويل الرهني والذي يوافق الهامش البنكي لبنك التنمية المحلية.

أما من سنة 2004، فقد عرفت عمليات إعادة التمويل تراجعاً مقارنة مع 2003، وهذا راجع على وجه الخصوص إلى تحقيق فائض في السيولة على مستوى السوق النقدية من جهة ، وتوزيع مشاريع المخطط الخماسي الأول 2000-2005 من جهة أخرى ، ليعود للارتفاع مرة أخرى في سنة 2006 .

الشكل رقم (19): تطور عمليات اعادة التمويل الرهني للفترة (2000-2006)



SRH-RAPPORT ANNUL-2007,P/13.

المطلب الثالث: دراسة حالة[إعادة تمويل مؤسسة اعادة التمويل الرهني (SRH) لبنك التنمية المحلية (BDL)] :

إن مشكلة تمويل قطاع السكن في الجزائر الذي يعتبر قطاع استراتيجي و ذو أهمية كبيرة في تحريك و تنشيط عجلة الاقتصاد الوطني كما سبق و ان ذكرنا في الفصل الأول ، كان لا بد من خلق آلية جديدة وميكانيزمات مسايرة الأساليب و التكنولوجيا الحديثة في هذا المجال، ونظرا لكون القروض السكنية المطلوبة هي من صنف طويل الأجل، و عجز هذه البنوك و المؤسسات المالية في تلبية طلبات القروض العقارية ، لطبيعة مواردها المالية القصيرة المدى .

تم إنشاء مؤسسة إعادة التمويل الرهني **(SRH)** ،لأجل تطـــوير الســـوق الرهنيـــة العقارية في الجزائر ، والتي تعمل على خلق مصادر جديدة مختلفة للدخل بالنسبة للبنـــوك ، باعتبارها طرف شريك في العملية .

وبعد عرضنا الإطار النظري لآلية أعادة التمويـــل الرهنـــي ومؤسســـة**(SRH)**، وعمليات اعادة التمويل لبنك التنمية المحلية، سنحاول في هذا المبحث دراسة عملية إعـــادة التمويل الرهني في الجزائر، في حالة تقديم قرض رهني لبنك التنمية المحلية **(BDL)** .

وارتأينا في اختيارنا لبنك التنمية المحلية **(BDL)** و هذا لعدة اعتبارات منها، قلـــة المراجع و المعطيات بالنسبة للعمليات القائمة ، وكونه بنك التنمية المحليـــة **(BDL)** الأول **و**الأكثر تعاملا و نشاطا مع مؤسسة إعادة التمويل الرهنـــي **(SRH)**، وتـــوفر المعلومـــات الكافية تقريبا لتوضيح حالة إعادة التمويل الرهني التي قامت بها مؤسسة **(SRH)** لفائدة بنك التنمية المحلية (BDL) الموجه لتمويل قطاع السكن في الجزائر.

و الجدول التالي يوضح الاتفاقيات المبرمة بين مؤسسة **(SRH)** و بنـــك **(BDL)** لغرض إعادة تمويل البنك الموجه للقروض السكنية.

جدول رقم (30): اتفاقيات إعادة تمويل القروض الممنوحة لبنك(BDL) من طرف مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH).

الرقم	التاريخ	الاتفاقية	عدد السكنات	المبالغ د ج	معدل إعادة التمويل	معدل الفائدة
المحفظة 1	2000/12/26	2000/001	37	32130371	%7.5	%11
المحفظة2	2001/10/29	2001/001	89	70228639	%7.0	%9.25
المحفظة3	2002/12/30	2001/002	106	91802405	%7.0	%9.25
المحفظة 4	2002/04/25	2002/001	233	176959625	%6.0	%8.5
المحفظة5	2002/08/05	2002/002	502	309893182	5.0%	%7.5
المحفظة 5	2002/08/05	2002/003	129	171620583	%6.0	%8.5
المحفظة6	2003/05/22	2003/001	912	542962053	%5.0	%7.5
المحفظة6	2003/05/22	2003/002	103	171855016	%6.0	%8.5
المحفظة7	2003/06/04	2003/003	1701	1053300700	%5.0	%7.5
المحفظة7	2003/11/20	2003/004	237	400741715	%6.0	%8.5
المحفظة 8	2003/11/20	2003/005	116	149530122	%5.0	%8.5
المحفظة8	2003/12/16	2003/006	897	528232286	%6.0	%7.5
المحفظة9	2003/12/16	2003/007	357	396838380	%5.5	%7.5
المحفظة9	2003/12/16	2003/008	641	321530122	%5.0	%7
المحفظة 10	2004/02/09	2004/001	1386	604581562	%5.5	%7
المحفظة11	2004/06/06	2004/002	951	628842048	%5	%7.5
المحفظة 12	2004/08/03	2004/003	1591	1090370266	%5.5	%7
المحفظة 13	2005/04/12	2005/001	1217	796324626	%5.0	%7.25
المحفظة 14	2006/03/07	2005/002	1877	1078633724	%4.0	%6.9
TOTAL GENERAL			13082	8616407425	**Marge internamédiare moyenne**	

المصدر: بنك التنمية المحلية (BDL)الجزائر.

نلاحظ من خلال الجدول أعلاه أن مؤسسة إعادة التمويل الرهنـــي **(SRH)** قامــت بـــ14 محفظة مالية موجهة لإعادة تمويل قروض بنك التنمية المحليـــة **(BDL)** الموجهـــة لغرض تمويل القطاع العقاري في الجزائر، ومن خلال وضعية القروض المشار إليها فـــي الجدول أعلاه نلاحظ أن حجم القروض في ظل الاتفاقية الموقعة بين المؤسستين في الفترة ما بين (2000 -2006)، يتزايد سنويا مع الزيادة في عدد السكنات كذلك ووفقـــا لآليـــة إعادة التمويل الرهني التي قامت بها مؤسسة إعادة التمويل الرهنـــي **(SRH)**، فـــي حـــين نلاحظ أيضا ارتفاع عدد السكنات الممولة من 37 وحدة سكنية ســـنة 2000 إلـــى 1877 وحدة سنة أي بمعدل نمو يقدر ب 50 مرة هذا في سنة 2006، ويرجع سبب في انخفـــاض في معدلات إعادة التمويل من 7.5%سنة 2000 لتصل إلى 4% وهذا ما يجعلـــه عامـــل محفز لزيادة حجم القروض الممنوحة من طرف المؤسسة **(SRH)** من جهة وحجم القروض العقارية بالنسبة لبنك التنمية المحلية**(BDL)** الموجهة أساسا لتمويل قطاع السكن في الجزائر من جهة اخرى.

وسنعمل على توضيح وتبسيط آلية إعادة التمويل الرهني لمؤسسة**(SRH)** وكيفيـــة تسديد القرص الرهني ، بدراسة حالة المحفظة الأخيرة من الاتفاقيات التي قامت بها مؤسسة إعادة التمويل الرهني **(SRH)** لفائدة بنك التنمية المحلية **(BDL)** وهذه الدراسة تكون مـــن مبلغ القرض في بداية الاتفاقية إلي آخر قسط للتسديد مع مراعاة مدة القرض، معدل الفائـــدة ،تاريخ بداية و نهاية الاتفاقية، و مبلغ قسط التسديد .

وهذا ما يوضحه الجدول التالي :

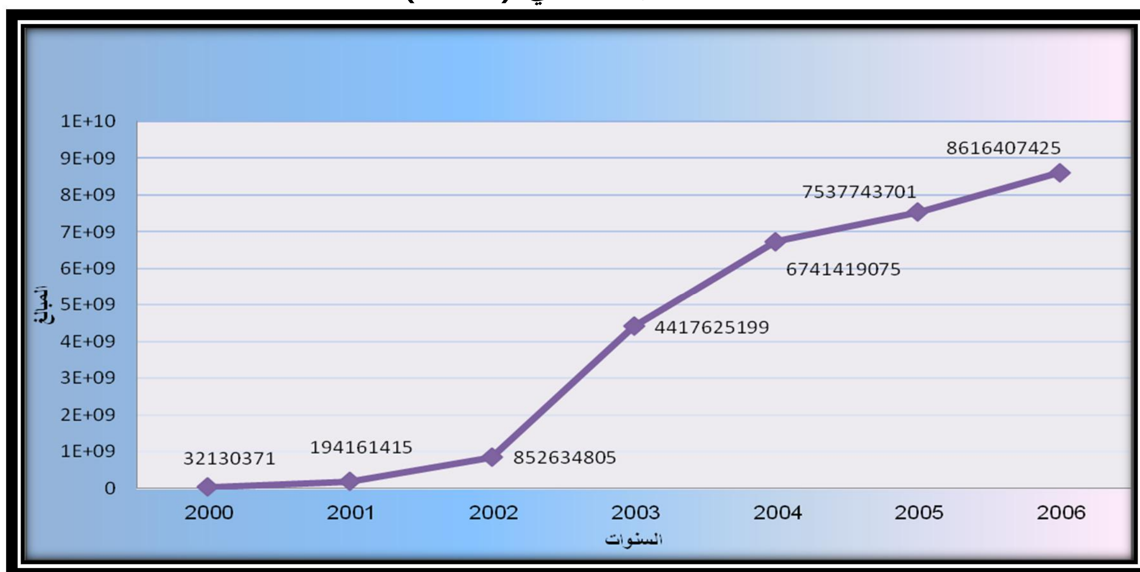
جدول رقم:(31) جدول إهتلاك قرض إعادة التمويل الرهني

رقم الاتفاقية	200615801
البنك	بنك التنمية المحلية (BDL)
مبلغ التمويل	1078663742.00
معدل إعادة التمويل	%4.00
مدة التمويل	60شهرا
مبلغ القسط	19865234.26
تاريخ بداية تسديد أول قسط	08 أفريل 2006

مصدر: **مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH).**

و الشكل التالي يوضح تطور حجم القروض العقارية الممولة من طرف مؤسسة اعادة التمويل الرهني **(SRH)** مقارنة بعدد السكنات لبنك التنمية المحلية **(BDL)**

الشكل رقم (20) : تطور حجم القروض العقارية لبنك التنمية المحلية (BDL) وفق آلية إعادة التمويل الرهني (SRH)

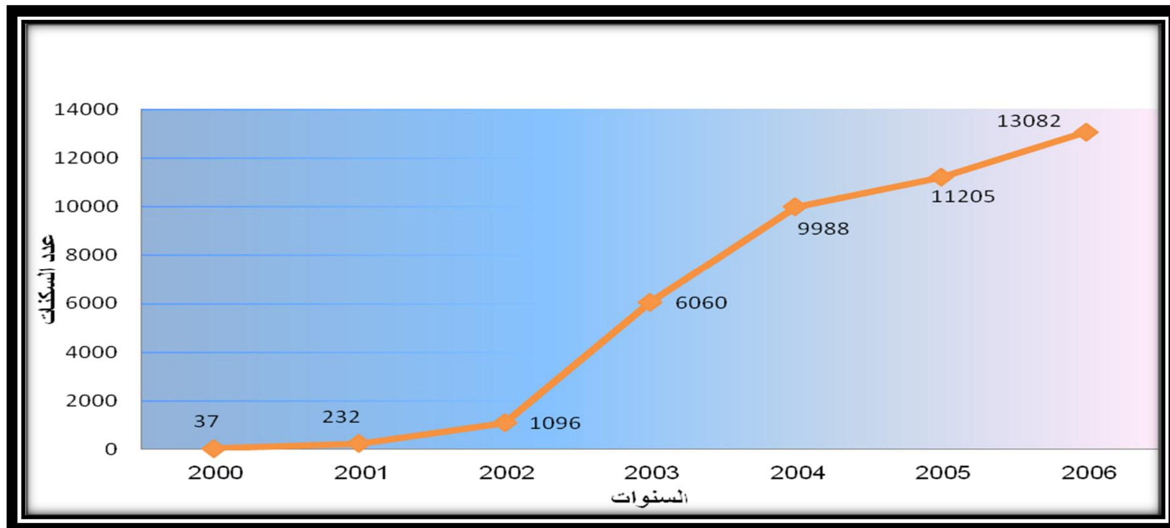


المصدر: من إعداد الطالب بناءا على معطيات الجدول رقم: (30)

يبن الشكل أعلاه الزيادة المستمرة في حجم القروض العقارية لبنك التنمية المحلية **(BDL)** وفق آلية إعادة التمويل الرهني حيث ارتفع حجـــم القـــروض مـــن ســـنة 2000 32130371 دج إلى 1078633724دج سنة 2006 ، والسبب الجوهري في الارتفــاع المستمر لحجم القروض الممولة من طرف مؤسسة إعادة التمويل الرهني يمكــن إرجاعــه مباشرة إلى مدى ملائمة و فاعلية القرض الرهني بالنسبة لبنك التنمية المحلية **(BDL)** مــن جهة والى رغبة بنك في حد ذاته لمنح القروض العقارية، والمساهمة الفعلية في تمويل قطاع السكن، والتي تقدر ب30%، وهي نسبة معقولة مقارنة ببنك التوفير و الاحتياط **(CNEP)** باعتباره بنك متخصص في تمويل السكن ، والتي تقدر نسبة مساهمته بحوالي 60% .

و الشكل التالي يوضح تطور عدد السكنات الممولة من طرف بنك **(BDL)** وفق آلية إعادة التمويل الرهني لمؤسسة **(SRH)**.

الشكل رقم (21) : تطور عدد السكنات الممولة من طرف بنك التنمية المحلية (BDL) وفق آلية إعادة التمويل الرهني(SRH)



المصدر: من إعداد الطالب بناءا على معطيات الجدول رقم: (30)

نلاحظ من خلال المنحنى البياني أن مؤسسة إعادة التمويل الرهنـــي **(SRH)** قامـــت ب14 محفظة مالية موجهة لإعادة تمويل القروض العقارية وذلك خـــلال الفتـــرة (2000-

2006) لبنك التنمية المحلية (BDL) الموجهة أساسا لتمويل القطاع العقاري في الجزائـــر، ومن خلال وضعية القروض المشار إليها في الجدول أعلاه رقم (31) والموقع فـــي إطـــار الاتفاقية بين المؤسستين التي بدأت سنة 2000 ، أن حجم القرض يتزايد سنويا مع الزيـــادة المقابلة في عدد السكنات، حيث انتقل عدد السكنات الممولة في هذا الإطار مـــن 37 وحـــدة سكنية سنة 2000 إلى 1877 وحدة سنة 2006، أي بمعدل زيادة يقدر ب 50 مرة وهذا ما يعكس مدى فعالية السياسة العقارية الجديدة لمؤسسة(**SRH**) في إعادة التمويل الرهني.

ونلاحظ أيضا أن مؤسسة إعادة التمويل الرهني (**SRH**) اعتمدت سياســـة تخفـــيض نسب معدل التمويل لجذب أكبر قدر ممكن من طلبات إعادة التمويـــل الرهنـــي مـــن بنـــك (BDL)، وهذا ما نلاحظه من خلال زيادة حجم القروض عند انخفـــاض معـــدلات إعـــادة التمويل (فمثلا عندما كان سعر الاقتراض 7.5 كـــان حجـــم القـــروض 32130371 دج ولكن عندما انخفض سعر الفائدة إلى 4%، نجد أن هناك ارتفاع واضح في حجم القـــروض وصل إلى 1078663825دج، أي بزيادة قدرها (32.57%).

وهذا ما يدل أن مؤسسة إعادة التمويل الرهني(SRH) لها دور فـــي زيـــادة حجـــم القروض العقارية بالنسبة للبنوك التي توجه مباشرة لتمويل قطاع السكن في الجزائر من جهة و عدد الوحدات السكنية من جهة أخرى.

ومما رأينا في هذا الفصل يتضح لنا أن آلية تحويل الدين إلى سندات يتم الاســـتثمار فيها، لاقت إحسانا وتجاوبا إيجابيا بالنسبة للبنوك، وهذا قصد تفادي مشـــكل عـــدم تســـديد القرض من جهة و زيادة السيولة من جهة أخرى، بالإضافة إلى ذلك فإن خلق وتطوير سوق الرهن في الجزائر رأى االنور عند ظهور شركة إعادة التمويـــل بـــالرهن (**SRH**) والتـــي تستطيع إعطاء الجواب للبنوك ،التي تمنح قروض طويلة المدى، باعتبار أن هـــذه الشـــركة ستعطيهم فرصة أكبر في مفاوضة ديونهم.

كما يمكن أيضا البنوك من الدخول الإيجابي والفعال في سوق العقار وتمويل الســكن وبالتالي إعطاء أكثر حيوية لهذا القطاع.

ولهذا فإن سوق العقار الجزائري يحتاج لمؤسسات أكثر، تضمن لــه مشــكلة خطــر القرض، حتى يستطيع تقديم قروض أكبر دون المساس أو الوصول إلى مشكلة السيولة التي تعتبر العنصر الفعال لأي مؤسسة تضمن لها السير الحسن في تعاملاتها المختلفة.

وهذا ما توصلت إليه دراستنا لمؤسسة إعادة التمويل الرهني **(SRH).**

خلاصة الفصل الرابع:

نستخلص مما ورد في هذا الفصل، أن ظهور شركة إعادة التمويل الرهني، منذ بداية النشاط إلى يومنا هذا، كان له أثر نسبي على جانب السيولة، بالرغم من كون إصـــدار القرض السندي في السوق المالية سنة 2003 في إطار عملية تجريبية كان لها عظيم الأثـــر في السوق المالية، من حيث أنها تعتبر أول عملية من نوعها في الجزائـــر لتمويـــل قطـــاع السكن عن طريق حشد أموال من السوق المالية، بدلاً على الاعتماد المطلق علـــى مـــوارد الميزانية، وهذا راجع إلى عزوف البنوك عن هذه العملية للأسباب التي عرفناها مـــن جهـــة وإلى حداثة العملية من جهة أخرى.

ومن خلال ما لاحظناه فأن نواتج إعادة التمويل سجلت ســـنة 2004 ارتفاعـــا قـــدر بـــ157% مقارنة مع السنة المالية 2003، والذي يفسر بإعادة تمويل محفظة قروض جديدة لبنك **(BDL)**، وتجدر الإشارة إلى أن الناتج الصافي للإصدار السندي الـــذي قامـــت بـــه مؤسسة **(SRH)** سنة 2003، والذي يقدر تقريبا بـــــ2.457.703.720,00 د.ج، وهـــو موجه حصرياً لإعادة تمويل القروض الرهنية، ما يبرز الأهمية المعتبـــرة لعمليـــة إعـــادة التمويل الرهني في حلق السيولة البنكية. كما تعتبر سندات الشركة المشترات من قبل البنوك والشركات والمؤسسات المالية من ضمن موجوداتها السائلة والتي يمكن أخذ قيم هذه السندات في الاعتبار عند احتساب نسبة السيولة القانونية المعمول بها لدى بنك الجزائر.

الخاتمة

الخاتمة:

من خلال دراستنا، يـــتضح لنا أن قطاع السكن مرتبـــط بعدة قطاعات أخرى، عمومية أو خاصة، فهـــو يحتل مكانة معتبرة ضمن استراتيجية التنمية الاجتماعية والاقتصادية، إذ أصبح الشغل الشاغل للسلطة العمومية، التي تحاول تقليص نسبة العجز المتزايد بوضعها برامج استعجالية، مثل البيع بالإيجار وطلب القروض،...الخ، كذا الأخذ بعين الاعتبار سياسة التمويل التي اتبعتها الدولة سواء كان ذلك يتعلق بالسكن الاجتماعي أو السكن الترقوي، فضلا عن ذلك عدم وجود نظام مالي قوي خاصة وأن نـــظام التمويل في الجزائر يتميز عن غيره من الدول المتقدمة بالبساطة هذا ما جعل الدولة تسعى في تطويره في إطار إنعاش الحظيرة السكنية.

وعلى مستوى المؤسسات والهيئات المالية، التي من شأنها جعل قطاع السكن أكثر نجاعة وتكيف مع متطلبات اقتصاد السوق، فهو ينص على المشروع الفعلي لبورصة القيم ورضوخ المؤسسات المالية والبنكية للقواعد التجارية، وواجب تحقيق الأهداف والشروع فيها داخل نظام تمويل السكن هذا على أساس تنوع موارده.

وبما أن التمويل عنصر حساس، فهو لا يؤثر فقط في الطلب بل يتحكم أيضا في درجة عرض السكنات، وإن اعتماد الدولة سياسة تـــشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار، ساعد على نزع عبئ كبير على الصندوق الوطني للتوفـــير والاحتياط، الذي عمل على تـــمويل السكنات بمفرده، وبإعطاء البنوك الحرية في منح القروض العقارية، كان لها اثر إيجابي خاصة لذوي الدخل المتوسط، حيث مكنهم من الحصول على ســـكن لائـــق، وذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي، مع ظهور بعض المخاطر في منح القروض العقارية، أنشأت شركات لضمان القروض العقارية، كشركة ضمان القروض العقارية (S.G .C .I)، وشركة إعادة الـــتمويل الرهني(SRH)، كما سعت واجتهدت البنوك في تسيير هذه المخاطـــر بتطبيق تقنية تحويل الرهن إلى سندات وغيرها من الحلول، مما يساعدها على الاستمرار في منح القروض للأفراد.

وبعد دراستنا للموضوع، ومحاولة الإلمام بمختلف جوانبه، يمكننا اختبار الفرضيات السابقة الذكر على النحو التالي:

<u>الفرضية الأولى:</u> يعتبر السكن من خلال دراستنا لمختلف جوانبه، أساس استقرار وطمأنينة الفرد فالسكن يعتبر مشكلة أساسية لأنها تؤثر مباشرة على الفرد، حيث يعد أمرا حيويا في تكوين شخصيته، وعامل مؤثر على صحته النفسية و الجسدية و الاجتماعية.

ولا ينحصر دور السكن في الاستقرار الاجتماعي فقط، بل نجد الاستثمار السنوي لإنجاز السكنات تمثل نسبة من الناتج الوطني الخام، حيث إنتاج الوحدات السكنية يساهم في امتصاص نسبة البطالة بتوفير(فرص شغل)، وكذا يسرع من دورة إنتاج البناء و الأشغال العمومية. وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الأولى.

<u>الفرضية الثانية:</u> لعبت الإصلاحات والقوانين المالية و صيغ التمويل الجديدة دور في الجد من أزمة السكن في الجزائر وهذا ما تؤكد نتائج الإحصاء العام للسكن و السكان لأفريل 2008 من جهة ، وتفضيل المشرع للقروض العقارية على قروض الاستهلاك من خلال أحكام المادة 75 من الأمر رقم 09-01 المتضمن لقانون المالية التكميلي لسنة 2009 من جهة أخرى.

فالأرقام المقدمة من طرف الديوان الوطني للإحصاء، تبين أن تحسن نسبة شغل المساكن أيضا قد عرفت انخفاضا محسوسا خلال العشرية الأخيرة.

وتجدر الإشارة إلى أن هذا الانخفاض ما هو إلا نتيجة مباشرة لتنفيذ برنامج رئيس الجمهورية، الذي سجل السكن كمحور ذو أولية في عمل الحكومة، حيث تم خلال العشرية الأخيرة تسليم أكثر من 1.5 مليون مسكن ، ومن جهة أخرى فإن تحسن نسبة شغل المساكن ينتظر أن يتواصل حتى نهاية المخطط (2010-2014)، الذي يتوقع أيضا انجاز أكثر من مليون مسكن جديد، و بتخصيص غلاف مالي يزيد على 3700 مليار دينار في هاته الفترة،

حيث أن النسبة الخام لشغل المساكن شهدت تراجعا محسوسا أي انتقلت من 5.79 في أفريل 2008 إلى 4.89 في بداية 2010. وهذا ما ينفي صحة الفرضية الثانية.

الفرضية الثالثة: بعد دراستنا لتمويل البنوك التجارية للسكن توصلنا إلى:

- نأخذ سنة 2010 كمرجع حيث مخطط الخماسي(2010-2014) برمجة الدولة مليون مسكن، وبقسمة مليون على خمس سنوات نجد عدد في2010: 200000 وحدة، الممولة من طرف الدولة.
- عدد السكنات الممولة من بنك التوفير والاحتياط سنة 2010 قدر ب: 16700 وحدة سكنية.
- عدد السكنات الممولة من بنك التنمية المحلية سنة 2010 قدر ب: 5200 وحدة سكنية.

وبعملية حسابية نجد نسبة تمويل بنكي التوفير و الاحتياط، وبنك التنمية المحلية تقدر بما يقارب 12%، وهذا ما يبرر صحة الفرضية الثالثة.

الفرضية الرابعة: فيما يخص ميكانيزم تدخل مؤسسة إعادة التمويل الرهني في السوق العقاري ، فهي تعمل على توفير رؤوس الأموال الضرورية لحاجات إعادة التمويل المعلن عنها من طرف البنوك التجارية، حيث تمنح قروضا للبنوك الى محفظة القروض العقارية بها ، فمعدلات الفائدة المطبقة من طرف المؤسسة أقل من معدلات الفائدة المستخرجة من محفظة القروض المعاد تمويلها، الأمر الذي يسمح للبنوك بالاستفادة من الهوامش على الفوائد، زيادة على السيولة الناتجة من إعادة التمويل، وذلك ما لوحظ من إعادة تمويل بنك التنمية المحلية، وهذا ما يؤكد صحة الفرضية الرابعة.

الخاتمة :

نتائج الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع السكن وآليات تمويله في الجزائر يمكن استخلاص بعض النتائج منها :

1- إن أهمية العقار التي تستمد من قيمته، إنما تكمن في مدى قدرة البلد على استخدام ذلك الجزء من العقار، سواء كان العقار اقتصادي أو طبيعي، من مساحة البلد الكلية، في تلبية حاجات أفراد المجتمع الاقتصادية كانت أو الاجتماعية.

2- إن عدد الوحدات السكنية المسجلة خلال الخماسي الجاري (2010-2014) بلغت 2 مليون و 450 ألف وحدة سكنية، سلم منها إلى غاية مارس 2013، 436 ألف وحدة سكنية، و770 ألف وحدة قيد الإنجاز.

3- ارتفاع واردات الجزائر من الإسمنت خلال خلال الثلاثي الأول من سنة 2014، حيث عرفت فاتورة الواردات ارتفاعا، مقارنة مع نفس الفترة من 2012، حيث انتقل من 36.13 مليون دولار إلى 68.05 مليون دولار، حيث قدر العجز ب 3 مليون طن سنويا.

4- تعتبر آلية إعادة التمويل الرهني من السياسات الحديثة، فهو أداة مالية حديثة، تعمل على تحويل القروض إلى أوراق مالية قابلة للتداول في سوق الأوراق المالية، والتالي تحويل القروض من أصول غير سائلة إلى أصول سائلة.

5- تساهم آلية إعادة التمويل الرهني في تطوير الدور التمويلي لسوق الأوراق المالية، بضخ أوراق مالية جديدة، وخلق علاقات تمويلية بين قطاعات مختلفة كقطاع السكن، و السوق (سوق الأوراق المالية) .

6- في إطار رفع مقدرة الأداء والتمويل لدى البنوك، حصلت البنوك العمومية والخاصة من شركة إعادة التمويل الرهني على تغطية وصلت إلى 80%، للانطلاق في منح قرض السكن التي يتوقع أن تصل إلى 6 ملايين قرض، في الفترة (2014/2010).

7- شرع الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط في أفريل 2006، في تطبيق صيغة جديدة للقروض العقارية، تتمثل في تقديم قروض رهنية على أساس قيمة الضمان، على أن تفوق قيمة السكن 600 مليون سنتيم، يمنح البنك 5% من قيمة السكن، مقابل تقديم عقد العقار دون غيره من الوثائق الأخرى، ككشف الراتب وغيره.

8- قيام بنك الإسكان للتجارة والتمويل بمنح قروض تجاوزت 03 ملايير دينار، منها 40% قدمت كقروض للأفراد و العائلات، حيث يبقى بنك الإسكان من البنوك التي تقترح أقل نسبة فوائد فيما يخص القرض العقاري بنسبة 6.75%

9- لقد سمحت مؤسسة إعادة التمويل الرهني (SRH)، بتوفير السيولة لبنك التنمية المحلية (BDL)، حيث تمكنت المؤسسة (SRH) من تمويل قروض بمبلغ7 مليار دج لفائدة بنك(BDL) ما بين (2006/2001)، لتوجيهها لتمويل السكن، وهذا ما يقابله 13082 وحدة سكنية.

الاقتراحات:

من خلال ما سبق يمكن أن نضع بعض الاقتراحات والتوصيات منها:

1- إدخال الإصلاحات بما يتماشى مع متطلبات وحاجيات اقتصاد السوق في النظام المالي.

2- إتباع استراتيجية محكمة في منح القروض الــعقارية.

3- تخفيض في معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية.

4- تمديد فترة القرض، ففي بنك التنمية المحلية يصل إلى 25 سنة.

5- العمل على تشكيل لجان مختصة في التوزيع العادل و الشفاف للوحدات السكنية المنجزة.

6- إعداد تصميمات ومواصفات نموذجية أقل تكلفة، وتتلاءم مع القدرة الشرائية للمجتمع الجزائري(ذوي الدخل الضعيف و المتوسط) ، من جهة وطلبات و تقاليد أفراد المجتمع الجزائري من جهة أخرى.

7- العمل على الحد من هجرة الريف والاتجاه نحو المراكز الحضرية (نحو الشمال) وذلك بتنمية الجنوب والريف بالمرافق العامة، و متطلبات العيش الضرورية (النقل، المدارس، الصحة الجوارية، الأمن.....الخ) إضافة إلى ذلك، دعم وتشجيع الفلاحين و تمويلهم للتقليل من النزوح الريفي.

8- العمل على تشجيع وتحفيز المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، على الاستثمار في مجال البناء والعمران، لتقليل من فاتورة استراد مختلف مواد البناء و الاسمنت.

9- تسريع عملية تهيئة الوعاء العقاري المخصص للسكن، وتسهيل إجراءاته الإدارية.

10- تسريع وتطوير وسائل تسيير القروض السكنية، على مستوى دراسة الملفات بالاعتماد على نظام التنقيط، والميزانية النموذجية على سبيل المثال، والقيام بالتقييم و إعادة التقييم المستمر لقيمة الأصل الممول، بالاعتماد على مهندس خبير عقاري خارجي، ومهندس تابع للبنك.

11- تكفل المشرع الجزائري بوضع حزمة من القوانين تسمح بتسوية الوضعيات المتنازع عليها بين البنك و العميل ، وعلى سبيل المثال تمكين البنك من تحصيل الرهن العقاري في آجال قصيرة وذلك بغية تشجيعه لعمليات تمويل أخرى.

12- توعية المجتمع الجزائري والمستثمرين في العقار بمفاهيم حول التمويل العقاري، والرهن العقاري، وخلق آليات تحفيزية متنوعة و جديدة.

13- رسملة البنوك العمومية، مع توسيع نظام تمويل السكن من خلال إشراك مجموعة من البنوك الأجنبية للاستفادة من مواردها المالية من جهة، وخبراتها من جهة أخرى.

14- تطوير ودعم المقاولة العامة والقطاع الخاص في مساهمة تنمية القطاع، بتحريرها من القيود، وذلك بتقديم التسهيلات الممكنة في عمليات الاستثمارية والاستعانة بالخبرات والشركات الأجنبية.

15- العمل على إيجاد منظومة قانونية و تنظيمية من أجل تنشيط البورصة الجزائرية، وتحرير السوق العقارية في سوق حرة تتحكم فيها قوى العرض والطلب.

16- إن كل الوسائل والطرق المستعملة للوقاية من خطر القرض تبقى دون جدوى، اذ لم يستحسن استعمالها من طرف المكلفين بذلك، لذا يجب وضع نظام للقيادة المقربة للخطر و التنظيم، بواسطة المراقبة الداخلية ووضع مؤشرات تنبيهيه.

17- تحسين هيكل المعلومات في السوق المالية وذلك نظرا لما تطلبه آلية إعادة التمويل الرهني، وتحفيز البنوك والمؤسسات (إنتاجية او مالية) لعمليات الإقراض، مما يزيد من المعلومات في السوق، وهو ما يعكس ويزيد من مرد ودية حركة المعاملات.

18- الاستفادة من التطور العلمي و التقنيات الحديثة و تكوين إطارات البنوك والبورصة الجيدة، بتكثيف الملتقيات و البعثات الأجنبية، وذلك لنقل التجارب و الخبرات الأجنبية والاستفادة منها.

وأخيرا، نجد أن الأثر المنتظرة من الاصلاحات المالية، لا يزال غير بارز مقارنة بالصورة التي هي عليها في الدول المتبنية لهذا النموذج، ويعود ذلك إلى حداثة النموذج المتبني، ولعدم الإقبال الواسع من قبل الوسطاء الماليون على هذه العملية، (إعادة التمويل الرهني)، للأسباب التي عرفناها سابقا، في حين نجد مجهودات الدولة المبذولة لتدعيم قطاع السكن أعطت ثمارها في ظل المخططات الخماسية الأخيرة فقط، وهذا ما لاحظناه من خلال

انتعاش الحظيرة الــسكنية الحالية، وانخفاض نسبة شغل المسكن، وكذا دور البنوك في منح القروض العقارية وإعادة تمويلها من طرف مؤسسة إعادة التمويل الرهني، وبالتالي العمل من الحد من أزمة السكن المهددة لإستقرار الفرد و المجتمع الجزائري.

و لنجاح السياسة الجديدة للترقية العقارية، وضعت الدولة الجزائرية تدابير تحفيزية ملموسة، تهدف إلى تحقيق التوازن بين العرض و الطلب، ومن أجل الوصول إلى هذه الغاية قد اتخذت تدابير تحفيزية لتشجيع المستثمرين للاهتمام بالترقية العقارية، عن طريق تسهيل إجراءات الحصول على الأراضي من أجل البناء، و تخفيض الضغط الجبائي، و جعل القروض الممنوحة للمرقين أكثر إغراء.

آفاق الدراسة:

بعد دراستنا لموضوع، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن (دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهني)، التي لاتعد إلا محاولة متواضعة، للبحث عن أساليب ودور البنوك في تمويل قطاع السكن في الجزائر، وذلك من خلال استخدام المعلومات، والاحصائيات المتوفرة.

بالإضافة إلى ذلك هناك العديد من الأسئلة لازالت عالقة، والتي تعتبر انطلاقة لدراسات وأبحاث أخرى مستقبلية، ويمكن أن نسوق بعضها فيما يلي:

- ❖ دور التوريق في زيادة حجم القروض العقارية في الجزائر- دراسة مقارنة مع بعض الدول العربية- .
- ❖ سياسات التمويل في الجزائر - دراسة مقارنة مع بعض الدول العربية-.
- ❖ دور الشراكة الأجنبية في الحد من تفاقم أزمة السكن في الجزائر.

قائمة المصادر

و المراجع

المراجع باللغة العربية:

أولا: الكتب:

1. اسماعيل ابراهيم الشيخ درة، اسكان و تنمية في دول النامية، دار الراتب الجامعية، بيروت، لبنان، 1996.
2. إسماعيل إبراهيم الشيخ درة، اقتصاديات الإسكان، مطبعة الرسالة، الكويت، 1974.
3. جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية في الجزائر ، ترجمة عبد الغني بن منصور، الجزائر، دار النور، 2000.
4. حسن علي خربوش، الأسواق المالية "مفاهيم وتطبيقات، دار زهران للتوزيع والنشر، عمان 1998.
5. خالد أمين عبد الله، العمليات المصرفية و الطرق المحاسبية الحديثة، دار وائل للنشر، الأردن، 1998.
6. السيد عبد العاطي سيد، علم الاجتماع الحضري، دار طبعة الجامعية للطبع و نشر و التوزيع، الاسكندرية، 2000.
7. الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، الجزء العاشر.
9. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي (السياسات الحديثة في تمويل السكن) ديوان المطبوعات، ماي 2001.
10. عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، Edition lé génale، الجزائر،2007.
11. عبد اللطيف بن أشنهوا، الهجرة الريفية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986.
12. عقيل جاسم عبد الله، النقود والبنوك، دار الحامد للنشر،(الطبعة الأولى)، 1999.

13. محمد أحمد غانم، التوريق الماهية- المزايا- الاجراءات- العناصر- التوريق في الشريعة الاسلامية وتطبيقاته على بعض الدول العربية، المكتب الجامعي الحديث، ، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2009.
14. محمد بلقاسم بهلول، سياسة تخطيط التنمية و اعادة مسارها في الجزائر، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1999.
15. محمد سويلم، إدارة المصارف التقليدية و المصارف الإسلامية، دار الطباعة الحديثة، القاهرة، مصر،1987.
16. محمد علي بيضون، مقدمة العلامة ابن خلدون، دار الكتاب العلمية، بيروت- لبنان، 2000.
17. مربعي السعيد، التغيرات السكنية في الجزائر1936-1966، المؤسسة الوطنية للكتاب، 1984.
18. مصطفى رشدي شيحة، الوجيز في الاقتصاد النقدي و المصرفي و البورصات، دار الجامعة الحديثة لنشر، مصر ، 1998.
19. مقدمة العلامة ابن خلدون (منشورات محمد علي بيضون)، بيروت، دار الكتاب العلمية، 2000.
20. المنجد في اللغة والإعلام بيروت، دار النشر، 1986، الطبعة 28.
21. ناصر سعدوني، دراسات في الملكية العقارية، الجزائر، مؤسسة الكتاب، 1986.
22. نور الدين مناصري، سياسة السكن في الجزائر، دار الهدى، الجزائر.
23. صلاح الدين حسن السيسي، التمويل العقاري والتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، دار الفجر للنشر و التوزيع، مصر، 2010، الطبعة الاولى.
24. هشام فصلي، الاستثمار الجماعي في الحقوق الآجلة، التوريق، دار الفكر الجامعي، الاسكندرية ، 2010.

ثانيا: الرسائل و الأطروحات:

1. تريكي كارين، خطر القرض، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، 2002.

2. جمال جعيل، نحو نظرة استشرافية لسياسة السكن في الجزائر (دراسة تحليلية) ، أطروحة دكتوراه في العلوم التسيير، جامعة باتنة، 2010-2011،
3. حاوشين ابتسام، السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق، رسالة ماجستير ، كلية العلوم الاقتصادية وعلوم التسيير، جامعة الجزائر، 2003.
4. خيرات أحمد، الصيغ الجديدة لعرض السكن في الجزائر، رسالة ماجستير جامعة الجزائر، 2009.
5. سعيد سياف، تمويل السكن، مذكرة تخرج، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة البليدة، 2001.
6. صلاح الدين عمراني، السياسة السكنية في الجزائر، رسالة ماجستير، جامعة باتنة، 2009.
7. طالب عمر، أثر إعادة التمويل الرهني على تحسين آداء الائتمان البنكي دراسة حالة (srh) ، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة بسكرة، 2006.
8. كريم آيت أعمر، مذكرة ماجستير، تمويل السكن في الجزائر، جامعة الجزائر، 2001.
9. مختار حديد، العقار من الندرة وسوء التسيير إلى حتمية انتهاج أسلوب التخطيط، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 2003.
10. معمري يمينة ، آلية تمويل المشاريع السكنية في الجزائر، مذكرة ليسانس جامعة الجزائر، 2003.

ثالثا: المجلات و المقالات:

1. جريدة الخبر اليومية، الصادرة بتاريخ 5 جانفي 2006.
2. جريدة الشروق اليومي، العدد 1585 الصادرة بتاريخ 16 جانفي 2006.
3. جريدة الفجر، نُشرت في يوم الأحد20 مارس، 2011 على الساعة 04:17.
4. كلاوس ريغلبيغ، نهج تمويل جديدة في استراتيجية الدين، مجلة التمويل والتنمية، رقم 15،1996.

5. الأستاذ بن حمودة، مقياس التقنيات البنكية، السنة الرابعة، محاضرة حول أنواع القروض 09 أفريل 2009.

التقارير و الأنظمة القانونية:

1. الجريدة الرسمية رقم 37 الصادرة في 05 نوفمبر1997.
2. الجريدة الرسمية رقم 48 الصادرة في 13 اوت 2003.
3. الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 25، 15 ذو القعدة 1422هـ.
4. الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 25، 05 صفر 1411هـ.
5. الدليل لاقتناء قرض عقاري من البنك 2010.
6. الطاهر ملاخسو، مساهمة هيئة التوثيق في إصلاح العدالة، مداخلة مقدمة في الملتقى الدولي حول عصرنة العدالة يومي 24 و 25 سبتمبر 2003.
7. المادة 12 من القانون 90-30 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
8. المادة 683 القانون المدني الجزائري للعقار. المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 افريل 2001.
9. معطيات إحصائية، العمران في الجزائر، وزارة السكن والعمران، 2010.
10. منشورات صادرة عن وزارة السكن والعمران سنة 2002، خاصة بالصندوق الوطني للسكن.
11. منشورات صادرة عن وزارة السكن والعمران سنة 2004، خاصة بالصندوق الوطني للسكن.
12. منشورات عن الديوان الوطني للإحصائيات 2008.
13. وزارة التخطيط والتهيئة العمرانية، (المخطط الرباعي الثاني، 1977-1979)، الجزائر.
14. وزارة التهيئة والتعمير قانون 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52- الصادر بـ 1990/01/12.
15. وزارة السكن، الانجازات تتكلم ، مجلة اقتصادية، العدد العاشر، أفريل 2009.

16. وزارة السكن، وثيقة حول كيفية تمويل السكنات الاجتماعية من 1962 إلى 1998.
17. وزارة السكن للجمهورية التونسية، تقرير حول تمويل السكنات، 1986.
18. وزارة السكن و إعداد التراب الوطني للمملكة المغربية ، تقرير حول تمويل السكنات، 1986.
19. منشورات عن وزارة السكن والعمران، 2004، (demographic N°326)

المراجع باللغة الأجنبية:

1. Abdelkader BELTAS, le développement du marché des capitaux et la structure des taux d'intérêt.
2. Ahmed Silem, Jean-Marie Albertin, Et Nicolas JACHIET et al, Rapport d'enquête sur l'hypothèque.
3. Ait Ammar Karim, le financement de la construction de logement en Algérie, mémoire fin d'étude, école national d'administration 2001.
4. Ane Marie, risque et contrôle du risque, édition économico, France 1999.
5. Anne Benoit-Moury et al, Chronique de droit à l'usage du notariat, 1ére édition, Ed Larcier, Belgique, 1999.
6. Bouhired Nasilla : La promotion Immobilière, Mémoire. ESC, 1991.
7. Bulletin d'information de la CNEP, flash info, N° 02, janvier 2003.
8. Coulomb. E, Revue banque N° 540, Août - Septembre 1999.
9. Direction du crédit aux particuliers (CNEP), et le fond de garantie et caution mutuelle de la promotion immobilière « Séminaire sur la vente sur plan », Alger 2000.
10. Evolution économique et monétaire en Algérie, Banque d'Algérie, rapport 2008.
11. Gaudin, M. « Le crédit aux particuliers », SEFI 1999.
12. Géant Peythieu -Le Financement de la construction de logement –Ed Sirey Paris France 1991.

13. Guide de l'habitat urbain, 2010, N 07.
14. Guide Pratique pour le Refinancement des crédits au logement, SRH-SPA.
15. Habitat et construction, revue N° 01, sept oct. 1998.
16. J.E. Havel , habitat et logement Paris P.U.F 1974.
17. J.E. Havel , habitat et logement presse universitaires de France 1986.
18. Jean Paul lacaze, les politiques de logement, édition Flammarion, Paris, France, 1997.
19. Jean peythieu, le financement de la construction de logement, édition Sirry, Paris-France ,2002.
20. Journal de l'habitat et de l'urbanisme , la revue de l'habitat , N° 04 septembre 2009 , plane d'action 2010-2014.
21. Kamel CHEHRT, Technique et pratique bancaires-Financières et boursière.
22. La Banque Mondiale, La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA, étude comparative : Algérie, Egypte, Iran, Jordanie, Liban, Maroc, Tunisie et Yémen, Avril 2005.
23. La Bruslerier, H. « Analyse financière et risque de crédit », Dunod, Paris 2010.
24. La loi de finance 2005 et le développement du marché Hypothécaire, Bulletin Mensuel de la SRH- SPA N°5, Mai 2005.
25. Le Revu de L'habitat N 03- Mars 2010.
26. Le Revu de L'habitat N 06- JANVIER 2011
27. le Roux Ecologie humain –science de l'habitat paris ed, Ey Roll, 2004.
28. Les conditions de refinancement du crédit hypothécaire et modalité de suivi, Guide SRH-DTI, Alger, octobre 2003.
29. MAHIOU .S.le , nouveau au dispositif du financement du logement en Algérie,2002 .

30. M.C. Benarbia, M. Atmani, La question du logement à Alger, OPU, Algérie 1976.
31. Mathieu, M. « L'exploitant bancaire et le risque du crédit », La revue banque Editeur, Parie 1995.
32. Michel Rouach et Gérard Nolleau, Le contrôle de gestion bancaire et financier, 4éme édition Ed Revu Banque, Paris, 2002.
33. Ministère de l'Economie, des Finances et de l'industrie, France, 24 Novembre 2004.
34. Minister de L 'Habitat (Algeria), Proposition de strategies national de l'habitat (1996-2000).
35. Ministère de l'habitat, Recueil de textes l législatives, Octobre .2008.
36. Navit Adam Adela -the economy problem of housing-edLandm :e LA million England, 2001.
37. Patrice lançon : le financement de l'habitat social , revue française de finances publique 2000
38. Rachid HAMIDOU, Le logement un défi , ENEP , Alger,1989.
39. Zahi Talaat kobayaa, le dictionnaire français arabe, Liban an, dar al ratib (non date).

ثالثا: المواقع الإلكترونية:

http://www.scotiabank.com & http://ww.cmhc-schl.gc.ca/fr
http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr
http://www.tashreaat.com,
http://www.qanoun.net
http://www.fce.dz/Doc/r
http://www.echoroukonline.com/ara/national/25563.html
http://www.mhuv.gov.dz/

الملاحق

<u>Annexe 01</u> : Application informatique pour l'évaluation du demandeur de crédit hypothécaire, utilisée au niveau des banques agrées par la SRH.

<u>Fiche d'évaluation</u>

Microsoft Excel - Fiche d'évaluation et amortissement des prêts Avec Periode de différée pour la BDL v3.0

Fichier Edition Affichage Insertion Format Outils Données Fenêtre ? Tapez une question

FICHE D'EVALUATION

Banque :	BDL	
Code Agence :	002	
Identification emprunteur :	00001	
Nom :		
Prenom :		
Donner la valeur de la propriété (DA) :	2 000 000,00	
Type de prêt :	Achat logement	
Origine de la propriété :	Promoteur public	
Acte de la propriété :	Existe	
Employeur :	Public	
Donner Votre Apport personnel (DA) -min 20%-	400 000,00	
Pourcentage Apport Personnel	20,00%	Suffisant
Donner Votre revenu mensuel (DA):	29 000,00	
Aide C.N.L (DA)	450 000,00	

Introduction | Evaluation | Proposition BDL | Calcul De L'amortisse

Prêt NUM

démarrer | mémoire pgs | Document1 - Micros... | Microsoft Excel - Fic... | FR 12:17

Annexe 02 :

Fiche d'évaluation (suite)

Microsoft Excel - Fiche d'évaluation et amortissement des prêts Avec Periode de différée pour la BDL v3.0

Fichier Edition Affichage Insertion Format Outils Données Fenêtre ?

Times New Roman 16 — 75% — Tapez une question

Répondre en incluant des modifications... Terminer la révision...

G6 fx

	A	B	C	D	E	F	G
21		Montant recherché auprés de la banque (DA):	1 150 000,00				
22		Donner votre date de Naissance :	10/08/1977				
23		Votre age est:	28				
24		Selectionner Le Sexe :	MASCULIN				
25		Durée maximale valide pour le prêt (année):	32				
26		Donner le taux d'intérêt :	11.00%	Durée en mois			
27		Selectionner la durée (en année) :	10	120			
28		Selectionner periode de différé:	0	0			
29		Mensualité :	15 841,25				
30							
31		Fixer la retenue sur revenu (entre 30% et 40%)	30%				
32		Salaire mensuel minimum requis	52 804,17				
33		Conclusion	Votre salaire est insuffisant, Aller à la feuille Proposition BDL				
34		Date	06/09/2001				

Amortissement | Proposition BDL

Signature de l'emprunteur — Avis et Visa du chargé de la clientèle

Introduction | Evaluation | Proposition BDL | Calcul De L'amortisse

Prêt — NUM

démarrer | mémoire pgs | Document1 - Micros... | Microsoft Excel - Fic... | FR | 12:19

Annexe 03 :

Proposition de la banque

Microsoft Excel - Fiche d'évaluation et amortissement des prêts Avec Periode de différée pour la BDL v3.0

Prêt adéquat pour le revenu mensuel donné

Votre revenu mensuel est	29 000,00	
Retenu sur salaire	30%	
Votre mensualité sera	8 700,00	
Taux d'intérêt	11,00%	
Durée de prêt (mois)	120	
Montant proposé	631 578,90	
Votre apport personel sera	918 421,10	46%

Evaluation

Introduction | Evaluation | Proposition BDL | Calcul De L'amortisse

Annexe 04 :

Calcul de l'amortissement

Microsoft Excel - Fiche d'évaluation et amortissement des prêts Avec Periode de différée pour la BDL v3.0

CALCUL DE L'AMORTISSEMENT

Page Précédente

MOIS	BALANCE DEBUT PERIODE	MENSUALITE	INTERET	PRINCIPAL	BALANCE FIN PERI
1	1 150 000,00	15 841,25	10 541,67	5 299,58	1 144 700,42
2	1 144 700,42	15 841,25	10 493,09	5 348,16	1 139 352,25
3	1 139 352,25	15 841,25	10 444,06	5 397,19	1 133 955,06
4	1 133 955,06	15 841,25	10 394,59	5 446,66	1 128 508,40
5	1 128 508,40	15 841,25	10 344,66	5 496,59	1 123 011,81
6	1 123 011,81	15 841,25	10 294,27	5 546,98	1 117 464,83
7	1 117 464,83	15 841,25	10 243,43	5 597,82	1 111 867,01
8	1 111 867,01	15 841,25	10 192,11	5 649,14	1 106 217,87
9	1 106 217,87	15 841,25	10 140,33	5 700,92	1 100 516,95
10	1 100 516,95	15 841,25	10 088,07	5 753,18	1 094 763,77
11	1 094 763,77	15 841,25	10 035,33	5 805,92	1 088 957,85
12	1 088 957,85	15 841,25	9 982,11	5 859,14	1 083 098,72
13	1 083 098,72	15 841,25	9 928,40	5 912,85	1 077 185,87
14	1 077 185,87	15 841,25	9 874,20	5 967,05	1 071 218,82
15	1 071 218,82	15 841,25	9 819,51	6 021,75	1 065 197,08
16	1 065 197,08	15 841,25	9 764,31	6 076,94	1 059 120,13
17	1 059 120,13	15 841,25	9 708,60	6 132,65	1 052 987,48
18	1 052 987,48	15 841,25	9 652,39	6 188,87	1 046 798,62
19	1 046 798,62	15 841,25	9 595,65	6 245,60	1 040 553,02

Evaluation / Proposition BDL / Calcul De L'amortissement

Somme=3801900,312

Annexe 05 :

Décision d'agrément SRH

DECISION D'AGREMENT
Le Président Directeur Général

- Vu l'acte notarié daté du 05.10.1997 portant création de la Société de Refinancement Hypothécaire « S.R.H. », Société par Action au capital social de DA 3.290.000.000.000, complété et modifié.

- Vu la délibération du Conseil d'Administration du 29.11.1997 portant désignation de M BELTAS ABDELKADER en qualité de Président Directeur Général.

- Vu la loi n°90.10 du 14.04.1997 relative à la monnaie et le crédit.

- Vu la décision n° 98.01 du 06.04.1998 portant agrément de la S.R.H.

- Vu le document portant « Conditions de Refinancement et Suivi du Crédit Hypothécaire » approuvé par la Banque d'Algérie en date du 29.09.1998.

En vertu des pouvoirs qui lui sont conférés,

Décide

ARTICLE 1 :

La société…………………………………………………………………, par abréviation ………………….au capital social de DA……………………………..élisant domicile au ………………………………………………………………….……………
……………………………………………………………………………
………
est agréée en qualité d'Intermédiaire Agrée.

ARTICLE 2 :

L'Intermédiaire Agrée « A.I. » peut refinancer ses prêts hypothécaires auprès de la S.R.H., aux conditions fixées par une convention de crédit signée par les deux parties.

ARTICLE 3 :

Le présent agrément peut faire l'objet d'un retrait pour non respect des clauses fixées dans la convention de crédit.

ARTICLE 4 :

L'agrément entre en vigueur dès sa signature.

Le Président Directeur Général,

Annexe 06 :

Etat Récapitulatif des Prêts Hypothécaires accordés par ……………………………………………………….

I – Information sur l'emprunteur et la propriété.

Numéro du dossier……………………………………………………………..
Nom de l'emprunteur ..…………………………..……………………………...
Nom du co-emprunteur……………………………………………………….
Adresse de la propriété…………………………………………..…………

Type de propriété | Autres informations

- ☐ Individuel — Nombre de pièces ………………..……………..……….
- ☐ Collectif — Prix de vente DA …………………….…………………..…..
- ☐ Semi – colle — Montant de l'évaluation DA…………………………

II – INFORMATION SUR L'HYPOTHEQUE

- **Type de crédit** ☐
- AF ☐
- Apport personn ☐
- Autres

- Objectif du prêt

- Achat ☐
- Construction ☐
- Rénovation . ☐
- Elargissemen ☐
- Autres . ☐

– Evaluation

Nom de 'évaluateur :……………………………………………………….….
Nom de la société 'évaluation :………..……………………………………..

	Emprunteur	Co- Emprunteur	Total
Salaire de base	DA	DA	DA
Autres revenus	DA	DA	DA
Total des revenus	DA	DA	DA

B- Paiement mensuel prévisionnel :

1- Résidence principale de l'emprunteur :

P+I première hypothèque DA
P+I seconde hypothèque DA
Assurance risque + Assurance vie DA
Taxes DA
Frais de location DA
Autres DA
Total des dépenses pour résidence principale DA

2- Autres Charges :

Dépenses mensuelles DA

3- Total des dépenses mensuelles DA

Ratio d'appréciation	Commentaire de l' évaluateur
Dépense Résidence Principal / revenu …….. % Total charge / revenu …………………………..% Montant prêt / valeur propriété…………………%	…………………………………….. …………………………………….. …………………………………….. ……………………………………. …………………………………… ……………………………………

IV – Vendeur du crédit hypothécaire

Raison sociale ………….……………………………………………..

Adresse :……………..……..…………………………………………..

…………………………………………………………………………

N° de l'agence ……………..…………..N° du dossier ……………………………….

Agrément N°……………………….du…………………………………………………

Convention de crédit du ……………………………………………….

Montant du financement : …..………………………………DA

Durée : ……………………………………………………….

Taux d'intérêt courant ……………………… ………………%

Montant de l'annuité (P/ I) ………….. ………………DA

Date du premier paiement :…………………………………..

Première date changement Taux :……………………………

Date changement premier Paiement :…………………………..

Taux d'intérêt Maximum : …………………………………..%

Taux d'intérêt Minimum : ……………………………………%